BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Hukum Perjanjian

1. Pengertian dan Arti Penting Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian dalam sistem hukum Indonesia menemukan dasar pengaturannya dalam Buku III KUH Perdata yang menganut sistem terbuka. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Namun, definisi ini dianggap tidak sempurna oleh para ahli karena tidak mencerminkan perkembangan perjanjian dalam masyarakat modern.

Definisi yang lebih komprehensif dikemukakan, misalnya, oleh Herlien Budiono, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perjanjian obligatoir yang menciptakan, mengisi, mengubah, atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan hukum di antara para pihak dalam bidang harta kekayaan. Definisi ini mencakup unsur-unsur kata sepakat dari dua pihak, keinginan untuk menimbulkan akibat hukum, serta akibat hukum yang timbal balik.[33] Selain itu, Subekti menegaskan, "perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada

[33] Berisa, Dona, "Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/PDT.G/2020/PN.MTR," *Indonesian Notary, Vol. 4, No. 40* (2022): 836.

orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".

Senada dengan hal tersebut, Salim HS mendefinisikan perjanjian sebagai "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya".[34] Sependapat juga penulis dengan pengertian perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, yaitu perbuatan hukum dan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi ini dengan jelas menunjukkan bahwa dalam setiap perjanjian terdapat unsur asas konsensualisme, yaitu adanya persetujuan atau kesepakatan di antara para pihak; asas kepercayaan, yang menjadi landasan bagi para pihak untuk saling mengikatkan diri; serta asas keseimbangan, di mana hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut harus seimbang dan ditaati oleh kedua belah pihak demi terciptanya keadilan dalam hubungan hukum.[35] Dengan demikian, atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, kedua pihak dalam perjanjian saling mengikatkan diri dan

[34] Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008): 27

[35] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1995): 97.

menciptakan keseimbangan hukum yang wajib dipatuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati.

Restatement (Second) of Contracts di Amerika Serikat memberikan definisi: "*A contract is a promise or a set of promises for the breach of which the law gives a remedy, or the performance of which the law in some way recognizes as a duty*," yang berarti kontrak (perjanjian) adalah janji atau serangkaian janji di mana jika terjadi pelanggaran, hukum memberikan upaya hukum, atau pelaksanaannya diakui sebagai kewajiban oleh hukum.[36]

Dengan demikian, Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian kerja dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikakan bahwa perikatan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit karena ditunjukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.[37] Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian,

[36] Daniel P. O'Gorman, "The Restatement (Second) of Contracts Reasonably Certain Terms Requirement: A Model of Neoclassical Contract Law and a Model of Confusion and Inconsistency," *University of Hawaii Law Review, Vol. 36, No. 1* (2014): 170-171.
[37] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1990): 2.

maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum.[38]

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang menerangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang.[39] Dalam berbagai sistem hukum ada membahas dan mengatur tentang perikatan yang sana-sini ada persamaan amaan dan perbedaan baik dalam sistem Hukum Eropa Kontinental (*civil law*), sistem *Anglo Saxon*, sistem Hukum Islam, maupun sistem Hukum Adat.

2. Sumber Hukum Perikatan

Beberapa negara yang tidak menerapkan *common law* memiliki sistem *civil law*, hal ini dapat ditandai dengan kumpulan perundang-undangan yang menyeluruh dan sistematis, yang dikenal sebagai hukum yang mengatur hampir semua aspek kehidupan. Indonesia merupakan salah satu negara yang menggunakan *civil law*. Seperti kita ketahui bahwa hukum perikatan di Indonesia diatur dalam Buku III KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan:

> "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang."

[38] Mu'adil Faizin, *Hukum Perikatan Islan di Indonesia*, (Pustaka Warga Press, 2020): 2.
[39] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Bandung: PT Intermasa, 1980): 123.

Berdasarkan bunyi Pasal ini dapat disimpulkan bahwa perikatan dila- hirkan dari perjanjian dan undang-undang. Selanjutnya dalam Pasal 1234 KUH Perdata disebutkan:

"Setiap perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."

Perikatan yang bersumber dari undang-undang, maksudnya perikatan lahir bukan karena akibat dari perbuatan manusia. Jadi bukan orang yang berbuat itu yang menetapkan adanya perikatan, melainkan undang-undang. Adapun perikatan yang bersumber dari perjanjian lahir karena hal tersebut memang dikehendaki oleh para pihak yang ingin membuat perjanjian. Berbeda dengan perikatan yang bersumber dari perjanjian, pada perikatan yang bersumber dari undang-undang tidak berlaku asas kebebasan berkontrak. Karena dalam konteks ini suatu perbuatan menjadi perikatan karena kehendak undang-undang.[40] Ketentuan dalam Pasal 1352 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut.

“Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang."

Merujuk kepada isi Pasal tersebut maka perikatan yang lahir dari undang-undang terbagi menjadi:

[40] Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006): 260.

a. Perikatan yang timbul dari undang-undang saja;
b. Perikatan yang timbul dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang.

Klasifikasi ini memiliki arti penting yang mendasar dalam hukum perjanjian, karena ia memperluas cakupan sumber hukum dari suatu hubungan hukum di luar sekadar kesepakatan atau kontrak. Dengan adanya pengaturan ini, hukum tidak hanya melindungi hubungan yang lahir dari kehendak para pihak (perjanjian), tetapi juga memastikan terciptanya keadilan dan keseimbangan dalam masyarakat secara lebih luas. Perikatan yang lahir dari undang-undang berfungsi sebagai pengisi kekosongan hukum dan penjaga ketertiban, yang memastikan bahwa setiap orang, baik karena hubungan darah (seperti kewajiban alimentasi antara orang tua dan anak) maupun karena perbuatannya (seperti dalam hal perwakilan tanpa kuasa atau perbuatan melawan hukum), memikul tanggung jawab dan kewajiban yang diamanatkan oleh hukum.[41]

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas merupakan dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan dalam berpikir atau berpendapat Principle menurut *Black's Law Dictionary* adalah "*a fundamental truth or doctrine, as of law; a comprehensive*

[41] Lulu Agustiani, Nirma Sri A, Nova Novian, "Peran Hukum Perikatan dalam Mendukung Perkembangan Hukum di Indonesia," *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata Vol. 4, No. 1* (2023): 2.

rule or doctrine which furnishes a basis or origin for others", yang esensi maknanya, asas adalah ajaran atas kebenaran yang mendasar untuk pembentukan aturan hukum yang menyeluruh.[42]

Hukum perjanjian Indonesia dibangun atas beberapa asas fundamental:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*contracteer vrijheid*)

Menurut Subekti, cara menyimpulkan kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada dimuka perkataan "perjanjian". Bahwa didalam ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang.[43] Menurut Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan bahwa ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:[44]

1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
3) Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya;

[42] Subekti, *Aneka Perjanjian* cet. Keenam, (Bandung, Alumni, 1995): 4-5.
[43] Marzuki, Peter Mahmud, "Batas-batas Kebebasan Berkontrak", *Jurnal Yuridika, Vol. 18 No. 3* (2003): 118-119.
[44] Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993): 47.

4) Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dengan batasan yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

b. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Mengandung arti bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai hal-hal pokok. Asas ini berkaitan erat dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian. Pada Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak

c. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak secara penuh dengan kekuatan yang sama dengan undang-undang. Hal ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Mengatur pelaksanaan perjanjian berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Didalam pengaturan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUH Perdata, bahwa "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang". Itikad baik yang bersifat nisbi memperhatikan tingkah laku dan sikap yang nyata dari subjek. Perkembangan penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian Indonesia berfokus pada penerapan tahap pra-kontraktual, pelaksanaan, dan pasca-kontraktual.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Syarat sahnya suatu kontrak diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, mengingat bahwa kontrak tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut.

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.[45] Pembentukan kata sepakat (toesteming) di dalamnya terdapat unsur penawaran (offer, offerte) dan penerimaan (acceptance, acceptatie). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran

[45] J. Satrio, *Perikatan Lahir dari Perjanjian dalam Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995): 164.

dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.[46]

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan adalah kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum. Dalam konteks hukum perjanjian di Indonesia, Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kriteria kedewasaan menurut KUH Perdata adalah berusia minimal (21 tahun) dan/atau sudah menikah. Orang-orang yang dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum meliputi anak di bawah umur (*minderjarigheid*), orang yang ditempatkan di bawah pengampuan, serta istri, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Namun, perkembangan hukum memberikan ruang bagi istri untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri sesuai pengaturan dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963. Oleh karena itu, kecakapan bertindak merupakan salah satu syarat penting agar perbuatan hukum, khususnya perjanjian, dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum di Indonesia.[47]

[46] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013): 168-169.

[47] Eka Nirmalajanty, "Kecakapan Bertindak Seorang Istri," (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1980): 21.

c. Suatu hal tertentu

Berkenaan dengan hal pokok yang menjadi isi dari suatu kontrak, wajib bagi sebuah kontrak untuk mempunyai objek atau barang yang minimal dapat diidentifikasi jenisnya. Meski demikian, jumlah dari objek dalam perjanjian tersebut tidak selalu harus ditetapkan sejak awal kontrak dibuat, selama nantinya bisa dihitung dan diketahui jumlah pastinya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1333 KUH Perdata. Penting untuk dicatat bahwa sebuah kontrak harus memuat objek yang dapat dipastikan, sehingga pelaksanaan kontrak menjadi lebih mudah tanpa perlu melakukan pengaturan ulang mengenai objek tersebut.

d. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah tujuan dan isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Ketentuan lebih lanjut tercantum dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu sebab dianggap terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan ketertiban umum. Dengan demikian, setiap perjanjian yang dibuat harus bertolak dari maksud yang diperbolehkan hukum, agar dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak.

Syarat pertama dan kedua diklasifikasikan sebagai syarat subjektif karena secara langsung menyangkut keadaan dan kapasitas dari subjek atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yang berhubungan dengan objek perjanjian dan legalitas dari isi perjanjian itu sendiri.

Penting untuk dicatat bahwa pelanggaran terhadap kedua kelompok syarat ini membawa konsekuensi hukum yang berbeda secara fundamental. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (misalnya, terdapat paksaan atau salah satu pihak tidak cakap) bersifat dapat dibatalkan. Artinya, perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak hingga adanya putusan pengadilan yang membatalkannya atas permintaan pihak yang dirugikan. Sebaliknya, jika syarat objektif tidak terpenuhi misalnya, objek perjanjian adalah barang terlarang atau causa-nya tidak halal maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Status batal demi hukum ini bersifat mutlak, yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak dapat menimbulkan akibat hukum apa pun.

Dengan demikian, keempat syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak hanya berfungsi sebagai rambu-rambu prosedural, tetapi lebih jauh merupakan instrumen hukum yang krusial untuk menjamin kepastian hukum, melindungi pihak-pihak yang lemah (seperti mereka yang tidak cakap), dan memastikan bahwa seluruh aktivitas kontraktual

berlangsung dalam koridor yang selaras dengan nilai-nilai keadilan, kepatutan, dan ketertiban dalam masyarakat.

5. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya 3 (tiga) unsur dalam perjanjian, yaitu:[48]

a. Unsur Essensialia
b. Unsur Naturalia
c. Unsur Accidentalia

Menurut J. Satrio unsur tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu unsur essensialia dan yang bukan unsur essensialia yang dibagi menjadi unsur naturalia dan unsur accidentalia.[49]

a. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia dalam suatu kontrak merupakan elemen yang sangat penting dan harus dipenuhi secara mutlak agar kontrak tersebut dapat dianggap telah terbentuk secara sah. Unsur ini bertujuan memberikan kejelasan mengenai hal-hal mendasar yang harus ada dan jelas dalam suatu kontrak. Sebagai contoh, pada kontrak sewa-menyewa, harga sewa harus diketahui dengan jelas, begitu pula dengan kausa atau alasan yang mendasari kontrak tersebut. Tidak terpenuhinya unsur

[48] Kartini Muljadi, G.Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010): 84.
[49] J.Satrio, *Op Cit*, 67.

essensialia ini akan menyebabkan kontrak dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Ridwan Khairandy menambahkan bahwa essensialia adalah klausula pokok yang keberadaannya menentukan ada atau tidaknya suatu kontrak secara hukum. Misalnya, dalam kontrak jual beli, barang dan harga merupakan unsur essensialia yang jika tidak ada, kontrak jual beli itu dianggap tidak ada dan tidak memiliki kekuatan hukum.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia dalam perjanjian adalah unsur yang diatur oleh undang-undang, namun sifatnya tidak mutlak sehingga dapat disingkirkan atau diganti berdasarkan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tersebut. Unsur ini dianggap melekat secara alami dalam suatu perjanjian tanpa harus secara eksplisit diperjanjikan, karena sudah menjadi ketentuan hukum yang mengatur atau menambah (regelend/aanvullend recht). Beberapa contoh unsur naturalia dalam perjanjian jual beli diatur dalam KUH Perdata, seperti Pasal 1476 yang menetapkan kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan kecuali disepakati lain, dalam Pasal 1491 yang mengatur kewajiban penjual menjamin penguasaan barang secara aman dan bebas dari cacat tersembunyi, serta Pasal 1460 yang menyatakan barang yang sudah ditentukan menjadi tanggungan pembeli

meskipun penyerahan belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harga. Unsur naturalia ini penting karena memberikan aturan baku yang melengkapi isi perjanjian, namun tetap memberikan fleksibilitas kepada para pihak untuk menyesuaikan dengan kebutuhan khusus kontrak mereka.

c. Unsur Accidentalia

Unsur Accedentalia mencerminkan kebebasan berkontrak, di mana para pihak dapat memasukkan ketentuan yang disepakati bersama ke dalam kontrak meskipun tidak diatur oleh undang-undang. Dengan kata lain, perikatan yang lahir dari kesepakatan kedua pihak tersebut menjadi hukum yang mengikat mereka. Namun, meskipun ketentuan-ketentuan tersebut bersifat tambahan (menambah hukum), ketentuan undang-undang perjanjian tetap berlaku kecuali secara tegas disingkirkan oleh para pihak, khususnya pada perjanjian bernama yang diatur dalam KUH Perdata. Misalnya, dalam kontrak sewa-menyewa, meski tidak semua ketentuan KUH Perdata dicantumkan, ketentuan tersebut tetap berlaku jika terjadi sengketa, kecuali para pihak sepakat untuk mengabaikannya (waiver clause). Hal ini juga berlaku untuk perjanjian tak bernama seperti Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Unsur ini akan mengikat para pihak apabila diperjanjikan. Misalnya

larangan, wanprestasi, ganti rugi, denda, bunga, pemutusan kontrak, force majeure, asuransi, dan penyelesaian sengketa.

6. Prestasi, Wanprestasi, dan Akibat Hukumnya

a. Pelaksanaan Kontrak (Prestasi)

Pelaksanaan suatu kontrak juga merupakan refleksi asas konsensuil yang menentukan bahwa perjanjian/kontrak lahir secara otomatis ketika para pihak satu sama lain telah menyatakan kesepakatannya. Kesepakatan ini dalam keseharian dapat berbentuk kata-kata atau perbuatan.[50]

1) Prestasi yang Harus Dilaksanakan Debitur

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi debitur sebagaimana telah diperjanjikan. Bentuk prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sesuai Pasal 1234 KUH Perdata. Pelaksanaan prestasi wajib dilakukan tepat waktu, sesuai ketentuan, dan memenuhi apa yang telah disepakati, agar tidak menimbulkan sengketa hukum antara para pihak.

2) Prestasi Dapat Ditunaikan Sendiri oleh Kreditur

Jika debitur lalai memenuhi kewajibannya, kreditur dapat memaksa pelaksanaan prestasi melalui upaya hukum, atau dalam keadaan tertentu dapat

[50] J Abdullah, "Analisis Asas Konsensualisme di Lembaga Keuangan Syariah," *Jurnal Iqtishadia, Vol. 8, No. 2* (2015): 291-292.

melaksanakannya sendiri atas biaya debitur. Langkah ini umumnya dilakukan setelah ada peringatan (somasi), dan sering terjadi pada prestasi yang dapat dialihkan atau dapat dikerjakan oleh pihak lain untuk menggantikan debitur.

b. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

1) Pengertian dan Bentuk-bentuk Wanprestasi

Wanprestasi adalah kondisi di mana debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya. Wanprestasi (*Nonfulfillment*, *breach of contract*, atau cidera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakanya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.[51] Wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian

[51] Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001): 87

KUH Perdata mengatur momen terjadinya wanprestasi terutama pada kontrak yang mengharuskan prestasi berupa penyerahan suatu benda tertentu melalui Pasal 1237. Pasal tersebut menyatakan bahwa:

> "Dalam perikatan untuk menyerahkan suatu benda tertentu, benda tersebut sejak perikatan lahir sudah menjadi risiko kreditur (pihak yang berpiutang). Namun, jika debitur lalai (wanprestasi) dalam menyerahkan benda tersebut, maka risiko akan beralih kembali ke debitur dan ia wajib membayar ganti rugi."

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dianggap wanprestasi jika lalai setelah diberikan peringatan secara patut oleh kreditur.[52]

Tidak terpenuhinya prestasi oleh debitur pada umumnya dianggap sebagai wanprestasi atau ingkar janji, kecuali apabila kegagalan tersebut disebabkan oleh keadaan di luar kemampuannya yang disebut keadaan memaksa atau *overmacht*. Keadaan memaksa adalah situasi yang terjadi setelah perjanjian dibuat dan menghalangi debitur untuk memenuhi kewajibannya, yang tidak dapat disalahkan dan tidak harus menanggung risiko atas ketidakmampuan tersebut. Dalam kondisi ini,

[52] Ilny Igastiarutami,Diangsa W, "Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata," *Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram Vol. 1, No, 1* (2025): 292-293.

debitur tidak dianggap bersalah dan tidak bertanggung jawab atas wanprestasi itu.[53]

Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni:

> "Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakanya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya."

Dengan demikian, dalam Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan:

> "Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang"

Berdasarkan ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, keadaan memaksa atau *overmacht* adalah kondisi di mana debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu peristiwa tak terduga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Akibatnya, debitur dibebaskan dari kewajiban membayar biaya, ganti rugi, dan bunga. Menurut undang-undang, terdapat tiga unsur utama yang harus terpenuhi untuk menyatakan adanya keadaan memaksa, yaitu: (1) Prestasi tidak dapat

[53] B Habeahan, Sena Rusiana, "Tinjauan Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis Pada Masa Pandemi Covid-19," *Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO) Vol. 2, No. 2* (2021): 174.

dipenuhi; (2) Penyebab keadaan di luar kesalahan debitur; dan (3) Kondisi tersebut tidak dapat diduga sebelumnya serta tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur. Keadaan ini terjadi setelah perjanjian dibuat dan menghalangi debitur memenuhi kewajibannya tanpa ada kesalahan atau kelalaian darinya.

2) Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat utama dari wanprestasi antara lain:

1. Kewajiban membayar ganti kerugian (material dan/atau immaterial)
2. Pembatalan perjanjian oleh pihak yang dirugikan
3. Peralihan risiko kepada debitur
4. Pelaksanaan hak retensi, pemutusan kontrak, atau upaya hukum lain

Semua akibat hukumnya bertujuan mengembalikan hak kreditur sebagaimana mestinya sesuai ketentuan kontrak dan hukum perdata.

Prinsip Ganti Kerugian dalam Wanprestasi
Pihak yang melakukan wanprestasi wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUH Perdata. Ganti rugi meliputi tiga unsur yaitu:

1. Penggantian biaya (konsten)

2. Kerugian nyata (schade)
3. Bunga (interesten), yaitu keuntungan yang diharapkan

Ganti rugi dapat dimintakan melalui gugatan perdata dan besarnya ditentukan oleh hakim berdasarkan bukti kerugian yang diderita kreditur. Ganti rugi dapat berupa kompensasi materiil (kerugian nyata) maupun immateriil (kerugian tidak bernilai ekonomi, seperti akibat rusaknya nama baik).

7. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian merupakan selesainya atau hilangnya kontrak yang dibuat oleh dua pihak, yaitu kreditur dan debitur, mengenai suatu hal tertentu. Kreditur adalah pihak yang berhak menerima prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi tersebut. Hal ini mencakup berbagai jenis perbuatan hukum seperti jual beli, utang piutang, sewa menyewa, dan lain-lain.[54] Dengan terpenuhinya kewajiban para pihak, hubungan kontraktual itu dinyatakan selesai atau berakhir secara hukum. Hapusnya atau berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan hapusnya perikatan. Perikatan dapat hilang meskipun perjanjiannya tetap ada.[55] Contohnya, dalam perjanjian jual beli, pembayaran harga menghapus perikatan

[54] Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011): 163.
[55] R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Bina Cipta, 1979): 68.

pembayaran, namun perjanjian belum berakhir karena perikatan penyerahan barang belum terpenuhi. Perjanjian baru berakhir jika semua perikatan yang terkandung di dalamnya telah hilang seluruhnya.

Selain itu, ada beberapa cara berbeda untuk mengakhiri perjanjian, berakhirnya perjanjian dapat terjadi jika:[56]

a. Perjanjian dinyatakan berakhir jika seluruh kewajiban yang disepakati telah dipenuhi dan tidak melewati tenggat waktu yang ditetapkan.

b. Berakhirnya perjanjian dapat terjadi apabila para pihak secara bersama-sama sepakat untuk mengakhiri perjanjian tersebut.

c. Berdasarkan kebiasaan di suatu daerah, salah satu pihak dapat memutuskan untuk mengakhiri perjanjian.

d. Perjanjian juga dapat berakhir karena adanya putusan dari pengadilan.

e. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian berakhir bila terjadi peristiwa tertentu dapat ditetapkan baik dalam isi perjanjian maupun berdasarkan ketentuan undang-undang.

Hal-hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, telah diatur secara jelas dalam Pasal 1381 KUH Perdata:[57]

[56] Subekti, *Op. Cit*, 48.
[57] R. Setiawan, *op. it*, 107.

Berakhirnya perikatan karena Undang-Undang

a. Konsignasi
b. Musnahnya barang terutang
c. Daluwarsa

Berakhirnya perikatan karena perjanjian dibagi menjadi tujuh yaitu:

a. Pembayaran
b. Novasi (Pembaruan Hutang)
c. Kompensasi
d. Konfunsio (Pencampuran Hutang)
e. Pembebasan Hutang
f. Kebatalan atau Pembatalan
g. Berlakunya syarat batal.

B. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan definisi kredit adalah:

> "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tententu dengan pemberian bunga".

Berdasarkan pengertian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan kesepakatan antara pihak kreditur dan debitur yang mengatur pemberian dan pengembalian pinjaman dalam jangka waktu tertentu, biasanya disertai imbalan berupa bunga. Pada

dasarnya, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Bab XIII KUH Perdata dalam Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

> "Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang meng-habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."

Perjanjian kredit berasal dari konsep pinjam-meminjam, namun berbeda dari perjanjian pinjam-meminjam dalam KUH Perdata. Perjanjian kredit biasanya berkaitan dengan tujuan pembangunan dan menetapkan penggunaan dana secara spesifik, sedangkan perjanjian pinjam-meminjam tidak memiliki ketentuan tujuan penggunaan uang sehingga debitur bebas menggunakan dana tersebut. Selain itu, pemberi kredit dalam perjanjian kredit biasanya bank atau lembaga pembiayaan, sementara pada perjanjian pinjam meminjam pemberi pinjaman bisa individu. Dengan demikian, perjanjian kredit mengandung ketentuan khusus terkait tujuan, pemberi modal, serta pengaturan hukum yang berbeda dari pinjam meminjam.

Mariam Darus Badrulzaman menjelaskan bahwa perjanjian kredit bank adalah kesepakatan awal antara pemberi dan penerima pinjaman tentang hubungan hukum mereka.[58] Perjanjian ini bersifat konsensual dan diatur oleh UU No. 10 Tahun 1998 dan KUH Perdata Buku III.

[58] Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1991): 153.

Penyerahan uang baru terjadi secara nyata saat uang diserahkan, setelah itu ketentuan dalam perjanjian kredit mulai berlaku. Dengan kata lain, perjanjian kredit adalah kesepakatan awal untuk memperoleh pinjaman uang. Perjanjian ini terdiri dari dua tahap, yakni tahap konsensual dan tahap riil. Penyerahan uang secara nyata bukan hanya tindakan fisik, tetapi juga memerlukan kesepakatan atau kesesuaian kehendak kedua pihak.

2. Jenis-Jenis Kredit

Dilihat dari segi kegunaannya:

a. Kredit Modal Kerja (KMK) adalah kredit untuk meningkatkan produksi operasional, seperti pembelian sembako, honor supir, tagihan listrik, biasanya berjangka pendek dan disesuaikan dengan perputaran modal nasabah.
b. Kredit Investasi adalah kredit pengadaan barang modal jangka panjang, seperti tanah, bangunan, komputer, truk, dan biasanya berjangka menengah atau panjang dengan sistem angsuran.
c. Kredit Konsumsi adalah kredit pengadaan barang atau jasa konsumsi pribadi, seperti kredit kendaraan, perumahan, sewa rumah, alat rumah tangga, termasuk kredit profesi yang dijamin pendapatan dari profesinya dan barang yang dibeli.

Kredit Berdasarkan Jangka Waktu:[59]

[59] Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000): 78-79.

a. Kredit Jangka Pendek (*Short Term Loan*) merupakan kredit yang berdurasi maksimal satu tahun dan biasanya dialokasikan untuk kebutuhan modal kerja.
b. Kredit Jangka Menengah (*Medium Term Loan*) adalah kredit dengan jangka waktu antara satu hingga tiga tahun yang digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja seperti pembelian bahan baku, pembayaran upah tenaga kerja, atau pengadaan suku cadang.
c. Kredit Jangka Panjang (*Long Term Loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun dan umumnya ditujukan untuk investasi seperti rehabilitasi, ekspansi, atau pendirian proyek baru.

Kredit Berdasarkan Jaminan:

a. Kredit dengan Jaminan adalah kredit yang pencairannya disertai jaminan tertentu baik berupa aset berwujud maupun tidak berwujud sebagai bentuk perlindungan nilai kredit.
b. Kredit tanpa Jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa agunan barang atau orang tertentu, dimana persetujuannya didasarkan pada prospek usaha, karakter, serta loyalitas calon debitur.

Kredit Berdasarkan Sektor Usaha:

a. Kredit pertanian adalah kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat baik dalam jangka pendek maupun panjang.
b. Kredit peternakan merupakan kredit yang diberikan untuk usaha peternakan dengan jangka waktu relatif pendek seperti peternakan unggas, atau jangka panjang untuk ternak besar.
c. Kredit industri yaitu kredit yang dialokasikan untuk membiayai industri pengolahan mencakup industri kecil, menengah, maupun besar.
d. Kredit pertambangan adalah kredit untuk usaha pertambangan yang umumnya berjangka panjang seperti tambang mineral dan energi.
e. Kredit pendidikan merupakan kredit yang diberikan untuk pembangunan sarana prasarana pendidikan atau biaya studi.
f. Kredit profesi yaitu kredit yang dialokasikan khusus bagi kalangan profesional seperti dosen, dokter, dan pengacara.
g. Kredit perumahan adalah kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian tempat tinggal.
h. Sektor-sektor lainnya mencakup berbagai bidang usaha lain yang membutuhkan pembiayaan kredit.

3. Subjek dan Objek Hukum Dalam Perjanjian Kredit

Subjek hukum dalam perjanjian kredit adalah pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan hukum, yaitu kreditor sebagai pemberi

pinjaman dan debitor sebagai peminjam uang, barang, atau jasa.[60] Berdasarkan Undang-Undang Perbankan, kreditor dalam perjanjian kredit adalah bank umum atau bank perkreditan rakyat yang memberikan kredit. Sedangkan debitor dapat berupa pribadi (*natuurlijk persoon*) yang secara hukum dianggap cakap atau badan hukum (*rechtpersoon*).[61] Selain itu, Pasal 1 ayat (11) dan (12) Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa objek hukum perjanjian kredit biasanya berupa uang atau tagihan, bukan barang. Saat ini, objek perjanjian kredit lebih banyak berfokus pada uang atau tagihan.

4. Persetujuan Pemberian Kredit

Persetujuan kredit disesuaikan dengan permintaan, di mana kebijakan kredit menentukan jumlah yang diberikan dan bunga yang dikenakan. Selain itu, perlu penilaian apakah debitur layak menerima kredit, dengan mempertimbangkan kemampuan dan kesiapan debitur dalam memenuhi kewajibannya di masa depan.[62]

b. Teori 5C adalah pendekatan klasik dalam pemberian kredit yang melihat kelayakan debitur melalui lima aspek utama:

1) *Character* (karakter): Menilai sifat kepercayaan dan integritas calon debitur.

[60] Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2004): 53
[61] *Ibid*, 59.
[62] Klaudius Ilkam, *Problematika Perjanjian* Kredit, (Banyumas: CV Lutfi Gilang, 2021): 56

2) *Capacity* (kapasitas): Kemampuan kemampuan calon debitur dalam membayar kredit berdasarkan pengelolaan usaha dan kemampuan memperoleh keuntungan.

3) *Capital* (modal): Besarnya modal atau sumber pembiayaan yang dimiliki debitur untuk usaha yang dibiayai.

4) *Collateral* (jaminan): Jaminan fisik atau nonfisik yang diberikan sebagai pengaman kredit.

5) *Condition* (kondisi): Kondisi ekonomi yang berlaku saat ini dan masa depan yang dapat mempengaruhi pelunasan kredit.

c. Teori Analisis 7P:

1) *Personality* adalah kepribadian dan sikap debitur dalam menyelesaikan masalah.

2) *Party* adalah klasifikasi debitur berdasarkan modal dan loyalitas.

3) *Purpose* adalah tujuan pengajuan kredit dan jenis kredit yang diminta.

4) *Prospect* adalah prospek usaha debitur di masa depan.

5) *Payment* adalah cara dan sumber pembayaran kredit.

6) *Profitability* adalah kemampuan debitur mendapatkan laba yang meningkat.

7) *Protection* adalah jaminan perlindungan kredit, seperti jaminan fisik atau asuransi.

d. Teori Efektivitas Persetujuan Kredit

Teori ini berfokus pada efektivitas proses pemberian kredit, mulai dari proses analisis, penilaian risiko, hingga pengambilan keputusan. Parameter efektivitas meliputi ketepatan sasaran, ketepatan waktu, dan pencapaian tujuan kredit yang diharapkan, serta dampaknya terhadap produktivitas usaha debitur. Pendekatan ini memandang bahwa pemberian kredit bukan hanya soal kelayakan debitur, tetapi juga efisiensi dalam pelayanan kredit.

e. Teori Prinsip Kehati-hatian (*Prudent Banking*)

Teori ini menekankan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit untuk menghindari terjadinya kredit macet. Bank dan lembaga keuangan harus melakukan analisis risiko mendalam dan mempertimbangkan aspek-aspek seperti riwayat kredit, agunan, dan kondisi keuangan debitur guna memastikan kredit yang diberikan akan kembali dan tidak merugikan bank.

C. Tinjauan Tentang Pembiayaan Infrastruktur (Perumahan)

1. Definisi Pembiayaan Insfrastruktur (Perumahan)

Pembiayaan Infrastruktur (Perumahan) secara umum didefinisikan sebagai penyediaan dana untuk proyek pembangunan perumahan

rakyat yang dilakukan oleh badan usaha khusus.[63] Mengenai definisi dari pembiayaan infrastruktur (perumahan), diantaranya:

a. *World Bank*

> *"The mobilization of capital for the provision of basic services and facilities that enable housing areas to function properly, including transportation, water supply, sanitation, energy, and communication systems."*

Pembiayaan infrastruktur perumahan menurut *world bank* didefinisikan sebagai alokasi sumber daya keuangan untuk proyek yang meningkatkan akses terhadap hunian yang aman dan terjangkau, termasuk pembangunan rumah, pemukiman, dan infrastruktur terkait seperti transportasi dan utilitas. Bank Dunia menekankan aspek keberlanjutan dan inklusivitas, di mana pembiayaan ini harus mengintegrasikan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan untuk mengurangi kemiskinan dan meningkatkan produktivitas.[64]

b. Grimsey & Lewis

Dalam studi *Public-Private Partnerships*, yaitu;

> *"Infrastructure financing for housing encompasses long-term funding mechanisms that combine public and private*

[63] Otoritas Jasa Keuangan, "Lembaga Pembiayaan," Humas OJK, accessed October 25, 2025, 20:12 p.m, *https://ojk.go.id/id/kanal/iknb/pages/lembaga-pembiayaan.aspx*.

[64] World Bank, "Improving Access to Affordable Housing Project," (2017): 5, accessed October 25, 2025, 00:08 a.m, *https://ewsdata.rightsindevelopment.org/files/documents/32/WB-P157932.pdf*.

resources to create habitable residential environments with adequate access to essential services".[65]

Pernyataan Grimsey & Lewis mengenai pembiayaan infrastruktur perumahan dalam konteks *Public-Private Partnerships* (PPP) secara singkat berarti bahwa pembiayaan infrastruktur untuk perumahan melibatkan mekanisme pendanaan jangka panjang yang menggabungkan sumber daya dari sektor publik dan swasta. Tujuannya adalah untuk menciptakan lingkungan hunian yang layak huni dengan akses yang memadai terhadap layanan-layanan dasar penting. Dengan kata lain, kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta tidak hanya menyediakan dana, tetapi juga memastikan layanan dan fasilitas yang diperlukan agar hunian dapat memenuhi standar kenyamanan dan kebutuhan penghuni secara berkelanjutan.

Dengan demikian, Basuki Hadimuljono, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia menjelaskan bahwa keterlibatan sektor swasta melalui skema Kemitraan Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) sangat penting untuk menyediakan rumah yang layak dan terjangkau, terutama menghadapi tantangan urbanisasi dan tingginya harga tanah di perkotaan.[66] Skema KPBU dapat mengoptimalkan

[65] Darrin Grimsey dan Mervyn K. Lewis, *Public Private Partnerships: The Worldwide Revolution in Infrastructure Provision and Project Finance* (Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2007): 15-20.

[66] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, "KPBU Perumahan Menjadi Alternatif Pembiayaan Perumahan Layak dan Terjangkau," (2018), accessed October 26,

pemanfaatan aset pemerintah maupun swasta untuk pembangunan hunian vertikal dan superblok yang terjangkau bagi Masyarakat.

2. Skema Pembiayaan Infrastruktur (Perumahan)

Pendanaan pembangunan infrastruktur nasional yang besar tidak bisa hanya mengandalkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/APBD). Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Indonesia mengembangkan berbagai skema pembiayaan kreatif dengan melibatkan sektor swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan optimalisasi aset. Berikut adalah beberapa skema yang diterapkan:[67]

a. Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) adalah perjanjian jangka panjang antara pemerintah dan swasta yang mengalokasikan risiko kepada pihak yang mampu mengelolanya, dengan prinsip *output-based* dan pengembalian investasi jangka panjang. Landasan hukum, yaitu ada pada Perpres No. 38 Tahun 2015.

b. KPBU Syariah (KPBUS) adalah versi KPBU yang menerapkan prinsip syariah, menghindari riba, gharar, dan maysir,

2025, 08:47 PM, *https://pembiayaan.pu.go.id/news/detail/40/KPBU-Perumahan-Menjadi-Alternatif-Pembiayaan-Perumahan-Layak-dan-Terjangkau.*

[67] Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum, "Skema Pembiayaan," accessed October 27, 2025, 11:00 AM, *https://simpulkpbu.pu.go.id/pages/general/skema-pembiayaan.*

menggunakan akad-akad syariah dan instrumen seperti sukuk, diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah.

c. Kerja Sama Bisnis (BtoB) merupakan kerja sama langsung antar entitas bisnis tanpa keterlibatan pemerintah sebagai pihak kontrak, dilakukan berdasarkan perhitungan komersial.

d. Penugasan Pemerintah kepada BUMN berarti penunjukan langsung BUMN untuk mengerjakan proyek strategis, dilengkapi dukungan modal negara, subsidi, atau jaminan agar proyek layak.

e. *Land Value Capture* (LVC) menangkap nilai tambah dari kenaikan harga tanah akibat pembangunan infrastruktur, dengan instrumen seperti pajak tambahan dan kontribusi pengembang untuk pembiayaan infrastruktur.

f. Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) memaksimalkan aset negara yang belum optimal melalui skema sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah, kerja sama penyediaan infrastruktur, dan kerja sama terbatas untuk pembiayaan infrastruktur.

Skema-skema ini dirancang untuk mengatasi keterbatasan anggaran pemerintah dan mendorong partisipasi sektor swasta dalam pembangunan infrastruktur yang inklusif dan berkelanjutan

3. Regulasi Pembiayaan Infrastruktur (Perumahan)

a. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) yang menjadi landasan hukum utama dalam memfasilitasi skema pembiayaan kolaboratif antara pemerintah dan sektor swasta. Regulasi ini mengatur alokasi risiko, spesifikasi output berbasis kinerja, mekanisme pembiayaan jangka panjang, serta peran dan kewajiban masing-masing pihak dalam proyek infrastruktur perumahan.[68]

b. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Regulasi ini menjelaskan skema pemberian dana murah jangka panjang melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), subsidi pembiayaan berupa Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan bantuan pemerintah lainnya sebagai instrumen untuk mendukung akses perumahan yang terjangkau bagi MBR.

c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK) yang memberi penguatan inklusi keuangan dan stabilitas sistem keuangan nasional, termasuk mengatur pengawasan, tata kelola, dan

[68] *Ibid*., Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum.

inovasi pembiayaan di sektor perumahan serta infrastruktur. UU ini juga mengakomodir pengembangan pembiayaan berbasis *green finance* untuk keberlanjutan pembangunan.[69]

D. Tinjauan Tentang PT Sarana Multigriya Finansial (SMF)

1. Profil dan Latar Belakang PT SMF

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), atau biasa dikenal juga dengan PT SMF, adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan pada tahun 2005 di bawah pengelolaan Kementerian Keuangan. Sebagai *special mission vehicle* (SMV), PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) memiliki tugas strategis untuk meminimalkan beban fiskal pemerintah dalam mendukung pembangunan sektor perumahan. Perusahaan ini berperan sebagai penyedia likuiditas (*liquidity provider*) bagi lembaga keuangan penyalur pembiayaan perumahan dengan menyediakan dana jangka menengah dan panjang melalui mekanisme sekuritisasi dan pembiayaan ulang (*refinancing*).

Tujuan utama PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) adalah memastikan masyarakat dapat mengakses hunian yang layak dan terjangkau. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2020, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) didirikan untuk membangun

[69] Idul Mukti, Jadidah Fikrotul, "Kajian Regulasi Upaya Pemerintah dalam Memajukan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Reformasi Sektor Keuangan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UUP2SK)," *Jurnal Postulat Vol. 3, No. 1* (2025): 64.

dan mengembangkan Pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP) guna meningkatkan kapasitas serta kesinambungan pembiayaan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.[70] Selain itu, pendiriannya juga bertujuan untuk melaksanakan pembiayaan primer perumahan dan permukiman berdasarkan penugasan pemerintah. Lebih lanjut, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) berperan sebagai Sekretariat Ekosistem Pembiayaan Perumahan, yang tidak hanya memberikan masukan kebijakan tetapi juga memfasilitasi perumusan kebijakan pembiayaan perumahan. Berbeda dengan BUMN lainnya yang berada di bawah Kementerian BUMN, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dikelola langsung oleh Kementerian Keuangan, menjadikannya bagian dari strategi keuangan negara dalam mendukung ekosistem pembiayaan perumahan.

2. Peran dan Fungsi PT SMF dalam Pembiayaan Perumahan

Merujuk pada pembahasan sebelumnya, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) bertujuan menciptakan ekosistem pembiayaan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif. Aktivitas utama PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) mencakup sekuritisasi, refinancing, penyediaan pelatihan teknis, serta pengembangan inovasi pembiayaan

[70] PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), *Laporan Akhir Kajian Sektoral dan Makro Sektor Pembiayaan Peruxmahan di Indonesia (*Bogor: Institut Pertanian Bogor, 2021): 1.

berbasis syariah.[71] Melalui berbagai aktivitas ini, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) tidak hanya memperkuat pasar pembiayaan sekunder, tetapi juga berkontribusi dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan yang layak.

a. Peran PT SMF

1) Penyediaan Likuiditas Sekunder, yakni PT SMF berfungsi sebagai lembaga pembiayaan sekunder dengan memberikan dana talangan atau *refinancing* kepada bank dan lembaga pembiayaan yang menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan menyediakan likuiditas ini, PT SMF mendorong percepatan penyaluran KPR, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), serta mendorong stabilitas dan pertumbuhan sektor pembiayaan perumahan.

2) Di sisi penyediaan (*supply side*), PT SMF memperluas mandatnya dengan menyediakan pembiayaan konstruksi bagi pengembang perumahan. Ekspansi ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2020, yang memungkinkan PT SMF terlibat langsung dalam pembiayaan pembangunan perumahan.

[71] Nining Rahmawati, "Penerapan Kerjasama PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dalam Mendukung Pembiayaan Pemilikan Rumah," (Skripsi, Universitas Islam Negeri Jakarta, 2023): 52-55.

3) Pengembangan Pasar Sekunder KPR, yaitu PT SMF mengembangkan pasar sekunder KPR melalui kerja sama dengan berbagai pihak, termasuk perbankan, asuransi, dan lembaga keuangan lain untuk membuat instrumen pembiayaan yang lebih kompetitif, seperti sekuritisasi agunan dan penyaluran produk berbasis aset yang mendukung likuiditas dan efisiensi pasar pembiayaan rumah.
4) PT SMF juga bertindak sebagai fasilitator kebijakan nasional dan koordinator dalam rangka memastikan sinergi antara pemerintah, pelaku pasar, dan lembaga pembiayaan lain dalam mewujudkan target penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau.

b. Fungsi PT SMF
1) Menjembatani kebutuhan dana jangka panjang sektor perumahan tanpa membebani APBN secara langsung.
2) Meningkatkan kualitas dan kuantitas pembiayaan KPR melalui mekanisme *refinancing* dan pengelolaan risiko.
3) Mendukung pengembangan infrastruktur pembiayaan perumahan secara holistik dengan memperkuat pasar sekunder KPR dan mendorong partisipasi investor.

3. Program dan Layanan PT SMF

Program pembiayaan yang dilakukan oleh SMF terdapat dua skema, yang pertama adalah skema *refinancing* KPR dan skema repo KPR. Skema refinancing KPR dilakukan dengan memberikan sejumlah dana kepada lembaga penyalur KPR untuk membiayai kembali portofolio KPR. PT SMF memberikan dana sebagai gantinya lembaga penyalur memberikan jaminan berupa tagihan KPR dan hak agunannya sesuai dengan syarat dan kriteria yang ditentukan termasuk didalamnya apabila KPR yang dibayarkan oleh masyarakat kepada lembaga penyalur kurang lancar, maka PT SMF berhak untuk mendapatkan ganti oleh lembaga penyalur dengan KPR yang lancar. Pengembalian dana yang telah dipinjam oleh lembaga penyalur KPR dikembalikan dengan sejumlah bunga tetap selama jangka waktu program sebagai salah satu pendapatan PT SMF.[72] Dengan program *refinancing* KPR diharapkan beban bunga yang ditanggung oleh lembaga penyalur KPR lebih rendah dari program pembiayaan sebelumnya sehingga jumlah penyaluran KPR kepada masyarakat meningkat.Lembaga penyalur KPR yang memenuhi syarat dapat mendapatkan bantuan pembiayaan dari PT SMF.[73] Bentuk lembaga penyalur KPR tersebut dapat berupa

[72] Hutari Hayuning W.P, Arie Sukanti Sumantri, Rosa Agustina, Akhmad Budi Cahyono, "Pelaksanaan Secondary Mortgage Facility (SMF) Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Sekuritisasi," (Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2010): 94.

[73] Maulana, Hikmat, Hari Gursida, Y. Indrayono, "Peran Sekuritisasi Sebagai Pendanaan Ekspansi Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN," *Owner: Riset & Jurnal Akuntansi Vol. 9, No. 1* (2025): 225.

perbankan atau non perbankan. PT SMF telah melakukan kerjasama penyaluran pembiayaan dengan perbankan baik berjenis bank umum maupun bank syariah. struktur.

Skema kedua adalah skema repo KPR. skema ini merupakan skema transaksi jual beli hak tagih KPR oleh PT SMF untuk jangka waktu tertentu dengan kewajiban lembaga penyalur KPR untuk membeli kembali atau mengganti hak tagih. Skema ini membantu likuiditas lembaga penyalur KPR dengan mengalihkan untuk jangka waktu tertentu hak tagih dengan ganti berupa dana yang diberikan oleh PT SMF, setelah jangka waktu perjanjian berakhir maka lembaga penyalur KPR wajib untuk membeli kembali kumpulan hak tagih yang sudah dialihkan sebelumnya dengan harga yang sudah ditentukan dalam perjanjian. Secara akuntansi masih tercatat dalam pencatatan pada neraca lembaga penyalur KPR namun untuk status hukum hak atas aset tagihan beralih kepada PT SMF, sehingga sistem ini dapat membantu lembaga penyalur KPR untuk sementara mendapatkan likuiditas atau mengurangi dana yang mengendap akibat penyaluran KPR.[74]

Peran PT SMF selanjutnya adalah melakukan sekuritisasi KPR. Menurut Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, Sekuritisasi adalah transformasi

[74] Mahatma Harikusuma, R, Syaiful Ubed, R, "Peran PT Sarana Multigriya Finansial Dalam Likuiditas Pembiayaan Perumahan," *Indonesia Rich Journal Vol. 1, No. 2* (2020): 78–79.

aset yang tidak likuid menjadi likud dengan cara pembelian aset keuangan dari kreditur asal dan penerbitan efek beragun aset. Aset keuangan yang dimiliki oleh lembaga penyalur KPR ditransformasikan terlebih dahulu menjadi efek untuk dapat dilakukan penjualan di pasar modal sehingga dana yang didapatkan dari investor di pasar modal diteruskan oleh PT SMF kepada lembaga penyalur KPR. Dengan skema sekuritisasi, lembaga penyalur KPR mengubah aset keuangan piutang yang tidak likuid menjadi dana segar yang likuid dan siap digunakan kembali untuk melakukan penyaluran KPR.