



## Proses Transaksi Jual Beli Rumah oleh Novel *Home Sweet Loan* Karya Almira Bastari

**Tias Mughnii Nur Aisyah**

Universitas Teknologi Yogyakarta

Email: [tias.5210111086@student.uty.ac.id](mailto:tias.5210111086@student.uty.ac.id)

**Eva Dwi Kurniawan**

Universitas Teknologi Yogyakarta

Email: [eva.dwi.kurniawan@staff.uty.ac.id](mailto:eva.dwi.kurniawan@staff.uty.ac.id)

Alamat: Jl. Ring Road Utara, Mlati Krajan, Sumberadi, Kec. Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55284

Korespondensi penulis: [eva.dwi.kurniawan@staff.uty.ac.id](mailto:eva.dwi.kurniawan@staff.uty.ac.id)

**Abstract.** *This research aims to analyze the buying and selling of houses and land in the city of Jakarta in elite areas, where the average employee income is only single digits in front of millions of rupiah which influences the needs and savings of employees in the novel Home Sweet Loan by Almira Bastira. The data source is the novel Home Sweet by Almira Bastira. This type of research is descriptive qualitative. The data used is dialogue data between characters in the novel Home Sweet Loan by Almira Bastira. Data collection is carried out by reading, observing and analyzing. Some of the analytical research results presented by this author are in the big city, namely DKI Jakarta, such as the debate about buying a residential house to live in according to income which of course varies for each person, as well as the problem of getting a house to live in by considering how to buy it. in cash, mortgage, or rental to get a house, building, apartment or flat.*

**Keywords:** *Buying and Selling, Land, House, Renting.*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses transaksi jual beli rumah maupun tanah di kota Jakarta pada kawasan elit, yang penghasilan rata-rata karyawan hanya satu digit di depan jutaan rupiah yang mempengaruhi kebutuhan dan tabungan karyawan dalam novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastira. Sumber datanya adalah novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastira. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Data yang digunakan berupa data dialog antar tokoh dalam novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastira. Pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca, mengamati dan menganalisis. Hasil penelitian analisis yang disampaikan penulis ini sebagian terdapat di kota besar yaitu DKI Jakarta, seperti perdebatan membeli rumah hunian untuk ditinggali sesuai dengan pendapatan yang tentunya berbeda-beda pada setiap orang, demikian pula halnya permasalahan dengan mendapatkan rumah untuk tempat tinggal dengan mempertimbangkan dengan cara membelinya secara tunai, KPR, atau sewa menyewa untuk mendapatkan rumah, gedung, apartemen, maupun rumah susun.

**Kata kunci:** Jual Beli, Tanah, Rumah, Sewa Menyewa.

### LATAR BELAKANG

---

Received: Desember 13, 2023; Accepted: Desember 29, 2023; Published: Januari 9, 2024

\*Corresponding author, [eva.dwi.kurniawan@staff.uty.ac.id](mailto:eva.dwi.kurniawan@staff.uty.ac.id)

---

Karya sastra adalah seperangkat gambaran ide pengarang yang terlahir dari sebuah realita kehidupan yang diproses melalui sebuah intelektual dan ketajaman imajinasi. Seorang pengarang mengungkapkan ide, pikiran, perasaan, imajinasinya melalui sebuah karya sastra yang memiliki manfaat untuk kehidupan Masyarakat. Pada dasarnya, hakikat seni menurut konsep Horace *dulce et unilte*, karya sastra itu indah dan berguna (Wellek, Rene & Warren, Austin 1990:25). Sebuah karya yang realita tentang kehidupan yang ditulis sendiri oleh penulis Almira Bastari yang berlatar belakang bekerja sebagai analisis keuangan di daerah kota Jakarta yang bermimpi untuk *resign* dan hidup mewah dari royaltinya yang dituangkan dalam karya sastra novel yang berjudul *Home Sweet Loan*. Novel yang mengangkat tentang permasalahan seorang pegawai Bank yang bekerja di kota Jakarta yang dihadapkan dengan berbagai masalah perekonomian yang banyak pertimbangan berkeinginan untuk memiliki rumah hunian, dengan hal itu harus bisa mengatur dan mengelola keuangan sesuai kebutuhan agar bisa membeli rumah dengan cara tunai, KPR, atau sewa menyewa yang mempunyai gaji atau pendapatan paling sedikit dari ketiga temannya yang lain, yang gajinya di kota besar namun hanya tertulis satu digit di slip gaji di depan juta rupiah yang terdapat di dalam novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari yang diterbitkan Gramedia Pustaka Utama pada tahun 2022.

Sebagian besar masalah perekonomian masyarakat membutuhkan solusi atas permasalahan tersebut dengan menggunakan sistem kredit, dengan melalui pemberian kredit kepada Masyarakat atau nasabah dapat melakukan pembayaran melalui rekening makin bertambah sehingga tujuan dari pemberian kredit selain untuk mendapatkan hasil yang optimal, dari pemberian kredit tersebut berguna untuk dapat melakukan kegiatan KPR dan sewa menyewa untuk memperoleh rumah maupun bangunan tempat tinggal. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, pemerintah mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu KPR. Dengan adanya KPR, Masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan Masyarakat dan realisasi kredit yang cepat.

Kebutuhan setiap orang dalam menjalankan usaha atau bisnis tidak jarang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa, antarasi penyewa dengan pihak yang menyewakan memiliki kepentingannya berlainan, yaitu si penyewa membutuhkan tempat dan si pemilik memerlukan uang. Agar supaya kepentingan para pihak penyewa dapat diakomodir, maka dibuatlah perjanjian, yang kita kenal dengan perjanjian sewa-menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian denganmana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya (Subekti, R, 2014:40). Perjanjian sewa menyewa mempunyai sifat yaitu timbal balik yang akan menimbulkan hak bagi si penyewa untuk memperoleh, mendapatkan, serta menikmati dari hasil objek sewa property tersebut yang berupa rumah, apartemen, rumah susun, Gedung dan lain- lain. Dengan pihak penyewa akan membayar setiap rutin biaya yang dikeluarkan untuk membayar sewa properti yang di sewa tersebut secara tepat sesuai perjanjian yang telah disepakati antara penyewa dan pihak yang menyewakan, sedangkan hak yang diperoleh dari pihak yang

meywakan akan mendapatkan pendapatan sewa berupa uang atau hasil dari sewa menyewa objek properti yang dibayarkan oleh penyewa sesuai dengan apa yang telah disepakati pada perjanjian antara kedua belah pihak (Sirait, MD & dkk, 2020:222)

Penelitian ini dilakukan pada novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari, dengan berdasarkan alasan penulis tertarik mengambil judul novel ini karena, berkaitan dengan permasalahan keuangan. Maka dari itu, tujuan penelitian ini untuk menganalisis proses transaksi yang dilakukan untuk jual beli mendapatkan rumah hunian, apartemen, bangunan atau tanah pada novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari, dengan melalui proses cara melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan sewa menyewa atas pendapatan yang diperoleh dari penghasilan gaji yang diterima dari sehubungan pekerjaan sebagai pegawai bank dengan gaji di depan satu digit rupiah di kota Jakarta yang dihadapkan dengan berbagai pertimbangan yang berkeinginan untuk memiliki rumah hunian, dengan hal itu mempertimbangkan membeli dengan proses Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau dengan cara sewa menyewa.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau yang sering dikenal saat ini dengan istilah dengan KPR merupakan salah satu program atau produk dari bank yang menawarkan jasa pembiayaan kepemilikan rumah hunian. Secara umum Kredit Pemilikan Rumah adalah pembiayaan fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh bank/Lembaga finansial lainnya untuk membantu pembiayaan dalam memperoleh saat akan melaksanakan pemebliah rumah. (Academy, 2019:3). Pelayanan kredit ini diberikan hampir semua bank yang mempunyai fasilitas Kredit Pemilikan Rumah KPR baik bank-bank swasta ataupun bank pemerintah. Perkataan kredit tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Moertiono, 2021:252)

### **Sewa Menyewa**

Berdasarkan teori dari Departemen Pendidikan & Kebudayaan (2008:833), Sewamenyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik antara para pihak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa (2008:833). B.N. Marbun mengemukakan, sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilikbarang yang dipinjamkan (Marbun, 2009:23)

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif. Menurut Bogdan dan Taylor dalam metodologi kualitatif adalah metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk tertulis atau lisan yang bersumber dari dialog percakapan tokoh yang ada atau perilaku yang dapat diamati

(Moleong, 1994:3). Sumber data pada penelitian ini berupa karya sastra dari novel yang berjudul *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari. Novel tersebut diterbitkan oleh Gramedia Pustaka Utama pada tahun 2022 yang bergendre metropop. Data dalam penelitian ini meliputi permasalahan yang mengangkat tentang topik keuangan atas penghasilan pendapatan yang sedikit yang diperoleh dari penghasilan dari gaji yang bekerja sebagai pegawai bank yang tertera di slip gaji satu digit juta rupiah, yang ingin membeli rumah hunian untuk tempat tinggal. Data yang terdapat dalam penelitian ini berwujud berupa kutipan dari ujaran, dialog, dan naratif dalam novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari.

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik Simak dan catat. Teknik Simak adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan menyimak data yang ada pada novel atau karya sastra tentang pemakaian Bahasa. Teknik mencatat merupakan Teknik yang dilakukan pada saat melakukan metode menyimak dengan menggunakan Teknik lanjutan. Data yang diperoleh dengan cara ini dipilih Kembali dan dapat ditambah atau dihilangkan setelah dibandingkan dengan temuan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis isi. Analisis isi cenderung menjelaskan isi media dari latar belakang dan proses dokumen sumber, maka hasil yang didapatkan lebih detail dan rinci tentang isi media, serta menunjukkan hubungan antara isi media dengan konteks realita sosial yang terjadi (Sumarno, 2020:37-38). Langkah-langkah dalam mengumpulkan data tersebut yaitu mencakup diantara lain: (1) Membaca Novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari. (2) Menandai atau mencatat kalimat dialog yang termasuk ke dalam konflik maupun permasalahan yang diangkat dibahas. (3) Menganalisis setiap kutipan berdasarkan analisis terhadap teori proses yang dilakukan berdasarkan sumber data yang akurat. (4) Membuat kesimpulan dari analisis dari hasil penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada masa sekarang atau era saat ini pemerintah lebih menekankan untuk memajukan kesejahteraan rakyat, terlebih berfokus khususnya pada rakyat yang mempunyai penghasilan yang masih rendah dibawah rata-rata, karena penghasilan rendah atas pendapatan sehubungan dengan pekerjaan ini termasuk posisi yang paling banyak terdapat di Indonesia sekarang ini. Salah satu program yang dilakukan pemerintah Indonesia saat ini berfokus untuk lebih memajukan kesejahteraan rakyat yang mempunyai penghasilan rendah, dengan melakukan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada sektor perumahan yang layak untuk sebagai rumah hunian tempat tinggal dan telah sesuai dengan ketentuan. Selain dengan program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut Masyarakat juga bisa melakukannya dengan proses transaksi sewa menyewa properti rumah hunian maupun bangunan. Pada novel *Home Sweet Loan* karya Almira Bastari di dalamnya terdapat permasalahan tokoh tentang keuangan untuk mempertimbangkan agar mendapatkan rumah hunian dan apartemen dengan melakukan proses transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau dengan sewa menyewa bangunan, maka dari penelitian dari novel *Home Sweet Loan* akan dianalisis sebagai berikut:

### **Pelaksanaan Proses Perjanjian Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit**

## **Pemilikan Rumah (KPR).**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau yang sering dikenal saat ini dengan istilah dengan KPR merupakan salah satu program atau produk dari bank yang menawarkan jasa pembiayaan kepemilikan rumah hunian. Sejarah awal dari KPR adalah ditujukannya Bank BTN oleh pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974, melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Secara umum Kredit Pemilikan Rumah adalah pembiayaan fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh bank/Lembaga finansial lainnya untuk membantu pembiayaan dalam memperoleh saat akan melaksanakan pemebliah rumah. (Academy KPR, 2019:3).

Berikut kutipan dalam novel tersebut yang membahas tentang perbincangan untuk mendapatkan rumah hunian dengan cara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sebagai berikut. Dalam perbincangan di dalam novel tersebut yaitu tokoh Kanendra dan Natya selaku kakak kandung dari tokoh utama yaitu Kaluna ingin membeli rumah dengan cara beli lunas, akan tetapi Kaluna menyarankan untuk melakukan dengan transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) saja. Dengan cara membeli lunas belum tentu bisa membeli rumah yang ada di Kawasan Bintaro yang harga jual beli nya jauh diatas pendapatan penghasilan mereka.

## **Prosedur dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah**

Secara umum prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh badan hukum sebagai berikut:

### **a) Pengajuan Berkas-Berkas**

Dalam prosedur pertama dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu pemohon kredit harus mengajukan permohonan kreditnya yang dibuat dalam sebuah proposal. Pengajuan proposal kredit tersebut tentang latar belakang perusahaan, maksud dan tujuan pengajuan kredit, besarnya kredit ditinjau dari laporan keuangan perusahaan, selanjutnya cara pemohon mengembalikan kredit dijelaskan secara rinci, yang terakhir yaitu memberikan jaminan kredit berupa akte notaris, TDP, NPWP, neraca laporan rugi laba, dan lain-lain (Islami, 2019:2-3).

### **b). Penyelidikan Berkas Pinjaman**

Untuk mengetahui kelengkapan berkas dan kebenaran mengenai berkas tersebut. Kalau menurut perbankan berkas tersebut masih ada yang kurang maka pemohon kredit diminta untuk segera melengkapi berkas ± berkas tersebut dengan diberikan batas waktu. Tapi batas waktu yang diberikan tetap belum terlengkap berkasnya maka permohonan kredit itu dinyatakan batal (Islami, 2019:2-3).

Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain beberapa dari syarat diatas ada hal-hal lain yang perlu dipersiapkan untuk syarat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) subsidi. Adapun dokumen yang perlu dilengkapi untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pihak calon debitur dalam pengajuan adalah sebagai berikut: Dokumen pemohon, Dokumen Penghasilan, Dokumen khusus pemohon wiraswasta/pekerja mandiri,

Surat Pernyataan Debitur, Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah sejahtera tapak/rumah satuan sejahtera susun, Surat Pernyataan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, Dokumen permohonan SBUM, Surat Pemesanan Rumah (SPR), Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA), Foto dokumentasi akad kredit permohonan KPR BTN bersubsidi, Lampiran 1 surat pernyataan tanggung jawab terhadap kualitas bangunan oleh pemegang, Lampiran 2A hasil verifikasi rumah dan PSU rumah subsidi, dan Lampiran 3 surat pernyataan pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan Gedung oleh pengembang (Saerang, 2018:835). Dari penjelasan diatas, peneliti menemukan perbincangan dalam kutipan dalam novel yaitu : “Beli tanah bukannya nggak bisa kredit ya, kecuali diperumahan besar dan pengembangan jelas?” (Bastari. 2022:70), “Sertifikatnya lengkap? Enaknya sih KPR aja ke bank, jadi mereka yang akan ngecek dokumennya. Lebih aman.” (Bastari, 2022:70-71). Dalam Perbincangan tersebut, Kanendra akan membeli tanah yang ada di Jagakarsa, akan tetapi Kaluna mengira kakaknya akan melakukan dengan cara kredit yang notabnya tidak bisa diklaim apabila proses transaksi tersebut di perumahan besar dan ada pengembangannya yang cukup jelas. Tetapi Kanendra akan melakukan proses transaksi tersebut dengan *cash* pembayaran tunai dengan harga di bawah pasaran yang akan dibeli seratus meter persegi. Dengan hal itu Kaluna menyanggah dan menyarankan bukankah lebih baik melakukan dengan cara KPR melalui bank, yang belum tentu mereka bisa mendapatkan tanah tersebut dengan membayar tunai karena kendala keuangan. Maka dari itu, disarankan melakukan dengan proses Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank yang mekanisme lebih aman karena dokumen-dokumen maupun masalah berkas berkas tersebut dilakukan oleh pihak bank.

### **Prosedur dalam Persyaratan Pengajuan KPR**

Persyaratan utamanya dalam proses pengajuan KPR adalah batas usia yang sangat menentukan apakah bisa mengajukan KPR tersebut. Untuk karyawan batas usia yang ditentukan pada umumnya adalah usia 55 tahun batas usia pensiun, sedangkan untuk batas usia untuk pekerjaan atau profesi seperti pengacara dan Tenaga Kesehatan pada

umumnya bisa diterima sampai dengan batas usia sampai dengan 65 tahun (saat jatuh tempo pinjaman KPR).

Dari penjelasan diatas persyaratan batas usia untuk mengajukan KPR untuk seorang karyawan ditentukan pada batas usia pensiun adalah usia 55 tahun. Maka dengan itu jika Kanendra akan melakukan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah melalui bank masih bisa masuk persyaratan tersebut. Akan tetapi, Natya istri Kanendra menolak akan hal itu karena menuurt pendapat Natya biaya yang dikeluarkan cukup banyak dan lebih mahal. Sesuai diatas, peneliti menemukan kutipan perbincangan di dalam novel atas permasalahan tersebut, yaitu :

“Lebih mahal dong kalau beli ada bangunannya. Aku udah ngitung, lebih untung kalau beli tanah dan bangun sendiri, paling 4,5 juta per meter persegi kalau bangun. Bangun seratus meter persegi aja baru 450 juta. Tanah enam ratus, baru satu miliar lebih sedikit. Coba kalau harga pasaran, pasti satu setengah miliar atau bahkan dua miliar!” (Bastari, 2022:71). “Kalau KPR, saya nggak bisa kurang banyak. Prosesnya lama biasanya.”

(Bastari, 2022:137)

Menurut teori buku yang dikutip oleh peneliti yang berjudul KPR 101 (2019:7-10). Persyaratan untuk pengajuan dokumen KPR tentu bukan hanya soal batasan usia saja. Namun pengajuan KPR tentu membutuhkan waktu yang cukup lama dalam proses pengajuan dokumennya. Tentunya ada hal yang penting yang ada pada persyaratan yaitu mempersiapkan uang muka untuk membeli rumah tersebut, melainkan ada biaya-biaya yang lain yang perlu dipersiapkan untuk biaya-biaya awal pada saat pengajuan. Oleh karena itu, Natya menolak melakukan dengan proses melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan asumsi bahwa dengan cara tersebut akan lebih mahal dan biaya yang dikeluarkan akan cukup banyak.

### **Perjanjian atas Sewa Menyewa**

Di dalam KUH Perdata disebut bahwa Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Pelaksanaan perjanjian sebagaimana disebutkan merupakan hambatan di dalam perjanjian sewa menyewa yang ada umumnya terjadi karena kelalaian dari pihak penyewa, meskipun pada beberapa peristiwa tertentu disebabkan dapat terjadi oleh adanya keadaan memaksa dari penyewa. (Syamsudin, 1985:21). Perjanjian sewa menyewa rumah, bangunan, dan apartemen adalah salah satu perjanjian kontrak yang paling banyak terjadi dalam bidang properti. Salah satu aspek yang menjadi hal yang penting adalah hal kepemilikan dan penggunaan properti. Pemilik properti memberikan hak kepada penyewa properti rumah atau bangunan tersebut dengan diberikan jangka waktu penyewaan yang telah ditentukan atau disepakati anatar kedua belah pihak dengan imbalan pembayaran atas sewa rumah atau bangunan tersebut. Seperti yang dikutip di dalam novel sebagai berikut.

“Lagian, sekarang lebih untung sewa kok. Coba kita bandingin nilai bunga sama dengan harga sewa. Lo apartemen dua kamar dengan luas tujuh puluhan meter persegi, sewa berapa bulan? Delapan jutaan? Harga jualnya misalnya 1,2 miliar, lo sanggup DP berapa?”(Bastari, 2022:102). “Jadi nyicil delapan ratus ya, sepuluh tahu. Misalkan bunga Sembilan persen per tahun. Angsuran lo hampir sepuluh juta. Nggak beda jauh samasewa. Beda sejutaan, mending lo sewa yang harganya lumayan terjangkau, tapi dekat dari kantor. Hemat ongkos, hemat biaya daycare anak, jadi bisa ngebut buat beli rumah. Kalau gue gitu. Zaman dulu tuh beda sama zaman sekarang. Zaman orang tua kita, mobil sama rumah beda tipis harganya.” (Bastari, 2022:102)

Dari kutipan dialog novel tersebut, bahwasanya sewa menyewa rumah maupun apartemen lebih untung jika dibandingkan dengan cara kredit rumah, karena nilai bunga sama dengan harga sewa. Dengan hal tersebut, sewa menyewa menjadi solusi yang terbaik untuk mendapatkan rumah hunian jika dibandingkan dengan cara proses transaksi KPR. Hal yang perlu diperhatikan sewa menyewa mempunyai hak serta kewajiban bagi para pihak dalam transaksi sebagai berikut.

### **Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa Hak dan Kewajiban Pihak Menyewakan**

Hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenang dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Subekti, 2014:42).

Kewajiban memberikan kenikmatan tenang kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga (Sakti, 2018:30-31)

### **Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa**

Hak yang dimiliki pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian (Subekti, R, 2014:43)

“Misalnya lo beli properti pertama berupa apartemen sederhana, dua kamar, di Jakarta, harga lima ratusan juta. Lo sewain paling dapat lima-enam juta, padahal lo nyicil bulanannya hampir sepuluh juta. Nombok ke mana-mana. Kalau apartemen lo di Kempinski sih iya, lo sewain harga sewanya gede. Halu orang Indonesia mau ngikutin orang luar. Masalah utama kita soalnya bukan soal bunga, tapi pendapatan orang menengah ke bawah nggak cukup buat beli rumah di Jakarta.” (Bastari, 2022:103)

Dari perbincangan kutipan dalam novel di atas Danan sebagai pengamat dan penasihat atas keputusan untuk membeli atau menyewa rumah maupun bangunan dalam novel tersebut, menjelaskan bahwa di Indonesia belum sepenuhnya bisa menerapkan yang istilahnya sekolah aset, dalam artinya membeli properti rumah maupun bangunan apartemen pertama, kemudian seterusnya properti yang di beli pertama tersebut disewakan kepada pihak penyewa tetapi dengan nilai harga sewa yang lebih besar, maka dari hasil sewa properti tersebut digunakan untuk mencicil properti kedua. Pada saat era sekarang bukan masalah bukan suku bunga nya, tapi pendapatan yang diterima oleh orang menengah ke bawah tidak cukup untuk membeli rumah di daerah kota besar seperti Jakarta. Oleh karena itu, pendapat tersebut menjadi solusi untuk bisa mendapatkan hunian dengan hasil pendapatan gaji yang rendah. Sesuai dengan di dalam novel hal tersebut bertautan dengan salah satu kutipan yaitu: “Kalau dipikir-pikir iya juga sih. Aku hanya diizinkan mengangsur maksimal tiga puluh persen dari gajiku. Tiga juta, mau cicil di Jakarta sebelah mana? Apartemen sederhana banyaknya mengangsur ke pengembang atau tunai karena

banyak yang belum

jelas urusan persuratannya.” (Bastari, 2022:103) Dari kutipan permasalahan diatas hal tersebut sejalan dengan kondisi perumahan di wilayah perkotaan, misalnya DKI Jakarta, memiliki karakteristik yang berbeda dengan kondisi dan masalah perumahan di daerah perdesaan. Adanya gejala-gejala ketimpangan sosial dan ketimpangan ekonomi terlihat pada pola pemikiran tanah yang luas oleh perorangan. Selain itu, selama persediaan tanah masih memungkinkan untuk diperoleh/dikuasai dari penduduk yang menjual tanahnya, baik karena terdesak oleh kebutuhan atau harga tanah sesuai dengan diinginkan, maka pada waktu itu juga pemilik modal dapat menguasainya, yang lama kelamaan akan menjadi bentuk monopoli tanah, yang semakin menjadi mahal. Keadaan ini bisa menjadi faktor terciptanya kesenjangan sosial antara orang yang paling kaya di satu pihak dan pihak yang paling miskin di pihak lain menurut buku teori (Sutedi, 2006:22).

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pada urutan analisis penjelasan-penjelasan yang telah dikemukakan diatas yang keseluruhan menguraikan dan menjelaskan, maka dengan hal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa, Persyaratan yang diperlukan untuk pengajuan dokumen KPR tentu bukan hanya soal Dokumen, berkas-berkas pendukung, dan batasan usia saja. Namun pengajuan KPR tentu membutuhkan waktu yang cukup lama dalam proses pengajuan dokumennya. Tentunya ada hal yang penting yang ada pada persyaratan yaitu mempersiapkan uang muka untuk membeli rumah tersebut, melainkan ada biaya-biaya yang lain yang perlu dipersiapkan untuk biaya-biaya awal pada saat pengajuan. Oleh karena itu, dengan proses melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan asumsi bahwa dengan cara tersebut akan lebih mahal dan biaya yang dikeluarkan akan cukup banyak.

Perjanjian sewa menyewa rumah atau apartemen adalah salah satu kontrak yang paling umum dalam bidang properti. Salah satu aspek penting dalam perjanjian sewa menyewa adalah hak kepemilikan dan properti yang disewakan. Dalam perjanjian tentu hal yang paling penting yang diperhatikan yaitu, pertama adanya hak milik properti. Pemilik properti memiliki hak atas properti tersebut, pemilik properti memberi hak kepada pihak penyewa untuk jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak dalam waktu tertentu, hak yang meliputi hak menggunkan properti dan hak menikmati propertiselama masa sewa sampai masa sewa berakhir.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Academy, K. (2019). *KPR 101*. Jakarta: KPR Academy, 3-10
- Bastari, A (2022). Home sweet loan. *Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama*
- Islami, V (2019). Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Untuk Mengurangi NPL (Studi Kasus BTN Cabang Bogor). *Moneter-Jurnal*

- Akuntansi Dan Keuangan*, 2-3 media.neliti.com,  
<https://media.neliti.com/media/publications/481888-none-65c0bba7.pdf>
- Kusuma, AW, Nurdiansyah, A, & ... (2024). Implementasi Strategi Keuangan Dalam Novel "Home Sweet Loan" Karya Almira Bastari. *Jurnal Mutiara Ilmu* ..., ejournal.stie-trianandra.ac.id, <https://ejournal.stie-trianandra.ac.id/index.php/jumia/article/view/2383>, DOI: <https://doi.org/10.55606/jumia.v2i1.2383>
- Lexy, JM (1994). *Metodologi Penelitian Kualitatif. Cetakan ke-4.*, 3, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Marbun, BN (2009). *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum. Puspa Swara, Jakarta*
- Moertiono, RJ (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia* ..., j-las.lemkomindo.org, 252, <http://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFoSJ-LAS/article/view/109>
- Pendidikan, D, & Kebudayaan, RI (2008). *Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta: Pusat Bahasa*
- Rene, W, & Werren, A (1993). *Teori Kesusastraan diindonesiakan oleh Melani Budianta dari Theory of Laterature. Jakarta: Gramedia*
- Sakti, ML (2018). *Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Iringmulyo Kota Metro.*, digilib.unila.ac.id, 30-31, <http://digilib.unila.ac.id/id/eprint/32531>
- Sirait, MD, Kosasih, JI, & Arini, DGD (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, ejournal.warmadewa.ac.id, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/1934>, 222, DOI: <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.2020.221-227>
- Subekti, R (2014). *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 40-43
- Sumarno, S (2020). Analisis isi dalam penelitian pembelajaran bahasa dan sastra. *Edukasi Lingua Sastra*, jurnal.umko.ac.id, <https://jurnal.umko.ac.id/index.php/elsa/article/view/299> hal: 37-38 DOI: <https://doi.org/10.47637/elsa.v18i2.299>
- Sutedi, A (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya.*, library.stik-ptik.ac.id, <http://library.stik-ptik.ac.id/detail?id=9236&lokasi=lokal>
- Syamsudin, AQ (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya. Yogyakarta: Liberty*, hal: 22.
- Takalamingan, HF, Saerang, DPE, & ... (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank

Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern: Jurnal ...*,  
ejournal.unsrat.ac.id,  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/view/22060> hal: 835 DOI:  
<https://doi.org/10.32400/gc.13.04.22060.2018>.