

346.02  
POE  
p ea

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA  
PURBA DANARTA GROUP DENGAN KARYAWAN  
DI KOTA SEMARANG**



**TESIS**

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**Irenea Sri Widyanti Poedjitami  
B4B.002115**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
Oktober  
2004**

# Tesis

## PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PURBA DANARTA GROUP DENGAN KARYAWAN DI KOTA SEMARANG

Disusun oleh

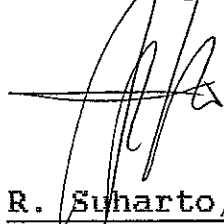
Irenea Sri Widyanti Poedjitami

**B4B.002115**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 12 Oktober 2004  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,  
Komisi Pembimbing

Pembimbing :

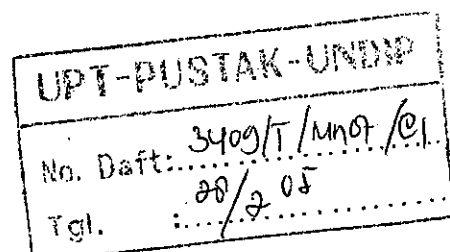


R. Suharto, SH., Mhum.  
Nip. 131 631 844

Ketua Program Studi :  
Magister Kenotariatan,



Prof. IGN. Sugangga, SH.  
Nip. 130 359 063



## ***Kata Bijak :***

*Kadang ketika saya mempertimbangkan betapa  
luar biasanya konsekuensi dari hal-hal kecil ...  
Saya tergoda untuk berpikir ...  
sebenarnya tidak ada hal-hal kecil.*

***Bruce Barton***

*Saya tidak tahu fakta lain yang lebih membesarkan hati  
selain kemampuan manusia yang tidak diragukan untuk  
dapat meningkatkan kehidupannya melalui upaya yang disadarinya.*

***Henry David Thoreau***

*Tidak mungkin ada persahabatan tanpa kepercayaan, dan tidak ada  
kepercayaan tanpa integritas.*

***Samuel Johnson***

*Tidak ada keunggulan sejati di dunia ini yang dapat dipisahkan dari  
kehidupan yang benar.*

***David Starr Jordan***

*Saya menjadikan harapan seorang suci sebagai pedoman saya :  
dalam hal-hal yang kritis, kesatuan –  
dalam hal-hal yang penting, kebinekaan –  
dalam segala hal, kemurahan hati.*

***Pidato Inauguras  
Presiden George Bush***

*Dengan hati yang tulus ku persembahkan Hasil Karyaku ini untuk;*

*Ibu tercinta, terimakasih atas cinta dan kasih sayang bimbingan dan dorongannya yang menjadikan motivasi untuk menyelesaikan studi di Notariat UNDIIP serta doa yang tiada henti-hentinya*

*Romo Melchers (almarahum) dan Ibu Dina*

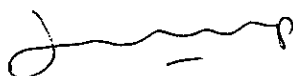
*Yang selalu menjadi penyemangat dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dukungan, doa serta nasehat*

*Semua pihak yang telah membantu dengan tulus ikhlas, terimakasih*

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 12 Oktober 2004



Ireneasri Widyanti Poedjitami

## KATA PENGANTAR

Ungkapan syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena hanya dengan pertolongan dan kebaikan-Nya saya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PURBA DANARTA GROUP DENGAN KARYAWAN".

Penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin agar setiap masalah dapat diuraikan dengan sebaik-baiknya, namun tentunya penulis juga menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, baik dalam segi materi maupun dalam segi penyusunannya, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Selanjutnya dalam kesempatan ini penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap

persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Untuk itu rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan pada saat penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc.*, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K).*, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak *H. Achmad Busro, SH. Mhum.*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH.*, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak *R. Suharto, SH. Mhum.*, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan

tesis ini.

6. Bapak *Tjipto S. Soeroso, SH.*, selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para *Pimpinan Purna Danarta Group* di Semarang serta para *staff* yang bersedia menjadi responden dan dengan bersahabat memberi data yang penulis butuhkan.
8. Para *Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen*, yang telah dengan tulus menularkan ilmunya serta *staff* administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. *Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis*, yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
10. Semua *keluargaku*, yang telah membantu dan memberikan dorongan dalam studi ini.
11. Seluruh *teman-teman*, di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2002 kelas A dan B yang tidak dapat disebutkan satu persatu.



12. Bapak *R. Soetomo Soeprapto, SH. Notaris dan PPAT Semarang*, yang telah meluangkan waktu dalam konsultasi akte.
13. Semua pihak yang membantu, yang belum kami sebutkan satu persatu dalam penyusunan tesis ini.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perjanjian pada khususnya.

Salam sejahtera.

Semarang, 12 Oktober 2004

Penulis,



Ireneasri Widyanti Poedjitami

## ABSTRACT

THESIS ON THE HIRE PURCHASE AGREEMENT FOR HOUSING FACILITY IN PURBA DANARTA, prepared by Irene Sri Widyanti Poedjitami, to fulfil the requirement for Master Degree of Notary Program in Diponegoro University.

In Parallel with the achievement of the company's mission - the empowerment of small scale sector community - Purba Danarta also take into account of improving welfare of employees as an assets of the institution. However, the effort had to face a legal aspect problem in arranging a legal form which can equally secure the interest of both sides.

Principally, the bindings between two or more parties can be described as the following : "Agreement is a committment where two or more parties agree to undertake cases regarding property ownership".

Law which regulate the agreement is Contract Law. The definition of the above law is closely related to this topic regarding requirements of agreement stipulated in Chapters III article 1320 of the Civil Code.

The purpose of this research is to figure out the implementation of the agreement and also to find out the legal aspect problems which arise in its application in order that the writer is able to arrange the proper form of agreement which can provide security for both sides.

This research used juridical empiric approach which combines primary data - the data collected from fieldwork - and secondary data and its result will be used as means to find out legal basic in forming the agreement.

- The result of this research shows that any agreement performed not before public notary provides inadequate legal security for both institution and employees.
- Clauses contained in the agreement are incomplete therefore they can not depict the rights and abligation of both sides.

Based on the above result, there have to be alternatives to overcome the problem for example using a notary deed with particular clauses which enable to cover security for both sides.

## INTISARI

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PURBA DANARTA GROUP DENGAN KARYAWAN, Irene Sri Widyanti Poedjitami, Tesis 101 Halaman, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.

Disatu pihak penyediaan fasilitas rumah oleh Purba Danarta kepada karyawan merupakan salah satu upaya agar keberhasilan misi perusahaan di sektor ekonomi kecil berjalan seiring dengan peningkatan kelayakan hidup para karyawannya, namun untuk memperoleh cara pengikatan yang aman bagi kedua belah pihak merupakan suatu kendala di pihak lain.

Pengikatan itu sendiri dasarnya adalah perjanjian yang dapat diartikan sebagai berikut : " Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan ". Hukum yang mengatur tentang pengikatan adalah hukum perjanjian, pengertian ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, jadi pada dasarnya pengikatan itu diatur dalam KUH Perdata Bab III.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek pelaksanaan serta permasalahan hukum yang timbul dalam perjanjian dibawah tangan serta mencari jalan keluar yang terbaik bagi semua pihak supaya kepentingannya terlindungi

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis empiris, dengan mengkombinasikan hasil dari data primer, data yang dihasilkan dari lapangan dengan data sekunder untuk menemukan dasar hukum/aturan dalam pelaksanaan perjanjian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

- Pengikatan dibawah tangan kurang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yaitu dari pihak lembaga maupun dari pihak karyawan.
- Klausula-klausula yang ada dalam perjanjian dibawah tangan terlalu sederhana, yang mengakibatkan kurang jelasnya hak-hak serta kewajiban bagi masing-masing pihak.

Untuk itu perlu dicarikan alternatif pengikatan lain yang lebih kuat misalnya dengan suatu akta notaris dengan jenis pengikatan tertentu (khusus) yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA BIJAK .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRACT .....	x
INTISARI .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	14
1.3 Tujuan Penelitian .....	14
1.4 Manfaat Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengertian Perjanjian .....	16
2.2 Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	21
2.3 Asas-asas dalam Perjanjian .....	26
2.4 Prestasi dan wanprestasi .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Metode Pendekatan .....	43
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	43
3.3. Populasi dan Teknik Sampling ....	44
3.3.1. Populasi .....	44
3.3.2. Teknik Sampling .....	45
3.3.3. Teknik Pengumpulan Data ..	45
3.3.4. Metode Analisis Data .....	47
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
I. Penyelesaian yang dipakai lembaga berkaitan dengan persoalan-persoaa lan pengikatan jual beli rumah ..	56

A.	Prosedure pemberian fasilitas rumah .....	56
B.	Persoalan-persoalan yang berkaitan dengan pengikatan jual beli rumah .....	60
C.	Penyelesaian yang dilakukan oleh lembaga .....	65
C.1.	Tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanpres - tasi .....	65
C.2.	Tanggung jawab para pihak dalam hal terjadinya peristiwa overmacht(force-majeur) .....	76
II.	Alternatif-alternatif pengikatan yang dapat dipakai .....	80
A.	Dalam hal pinjam nama .....	80
B.	Dalam hal pengikatan rumah antara karyawan penerima fasilitas dan lembaga .....	82
B.1.	Pengikatan jual beli ....	82
B.2.	Perjanjian Kredit .....	83
B.3.	Perjanjian sewa beli ....	85

## BAB V PENUTUP

A.	Kesimpulan .....	90
A.1.	Dalam hal penyelesaian persoalan pengikatan jual-beli rumah .....	90
A.2.	Alternatif pengikatan lain yang dapat dipakai .....	92
A.	Saran-saran .....	93
DAFTAR PUSTAKA .....		98
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....		101

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. latar Belakang Masalah

Purba Danarta adalah suatu lembaga yang didirikan pada tanggal 4 Juni 1963 di Yogyakarta, dalam 41 tahun kehidupannya dapat disusun tahapan perkembangannya sebagai berikut :<sup>1)</sup>

#### Periode pertama : (1963-1967)

Dalam periode ini Purba Danarta berperan sebagai pencari, pengawas dan pembina dana bagi proyek sosio ekonomi.

Dari tahap ini didapatkan suatu pengalaman bahwa uang dapat dikembangkan sebagai sarana pendidikan.

#### Periode kedua : (1967-1973)

Periode ini diwarnai dengan usaha dari Purba Danarta untuk menjadi mandiri, supaya ia dapat mendampingi orang lain menjadi mandiri. Dalam periode ini Purba Danarta

---

<sup>1)</sup> Christ Melchers, *Sejarah Singkat Purba Danarta*, Purba Danarta, Semarang, 2004

mengurangi fund-raising dan mencoba menciptakan pendapatannya sendiri.

Dalam masa ini diperoleh pengalaman ekspor produk pertanian, kerajinan tangan, jual beli ternak untuk kota, perumahan, pasar uang, dsb.

**Periode ketiga : (1973-1978)**

Periode ini merupakan periode diversifikasi dan implementasi program-program Furba Danarta.

Dalam periode ini lahir :

- Bina Anggaran
- Pelengkap Usaha
- Training Wiraswasta
- Training Ekonomi Rumah Tangga

Sejajar dengan itu dikembangkan bidang pelayanan Audit, Manajemen, Struktur dan Organisasi bagi Lembaga Pengembangan Swadaya Masyarakat beserta Training bagi Pengelola Keuangan LSM.

Dari pengalaman tersebut diperoleh pelajaran bahwa dalam usaha pengembangan masyarakat diperlukan pendekatan terpadu oleh orang-orang yang memiliki keahlian khusus dalam bidang "applied science".

#### Periode keempat : (1978-1988)

Warna yang mendominasi periode ini adalah usaha ekspansi dan intensifikasi program-program Furba Danarta, serta peningkatan profesionalisme lembaga.

Pelayanan Furba Danarta berubah dari pekerjaan langsung kepada klien menjadi lebih tidak langsung dengan program pendidikan dan persiapan tenaga ahli purna waktu untuk kampung dan desa dibawah pengelolaan dan pengawasan Furba Danarta, dengan demikian diperlukan orang yang memiliki mutu dan motivasi tinggi, yang mampu bekerjasama dan profesional dalam pendekatan dan pengetrapan.

Dalam masa itu program-program Furba Danarta masing-masing berkembang menjadi lebih otonom walaupun tetap bekerja implementer. Perkembangan ini memerlukan reorganisasi intern.

#### Periode kelima : (1988-1992)

Furba Danarta mengorganisasikan kembali struktur internnya sebagai konsekuensi dari penekanan pada kualitas dan profesionalitas.

Untuk itu Furba Danarta mulai membangun training intensif bagi Pembina Purna Waktu (PPW) sebagai konsultan usaha dibawah supervisi, pengarahan dan kontrol Furba Danarta.



Jaringan Pembina Sukarela Waktu yang sudah ada, akan ditata dengan memasukkannya dibawah PFW dan timnya.

Periode keenam : (1992 - sekarang)

Dimulainya sebuah Bank Umum (walaupun kecil) membawa serta pengaruh dan campur tangan dari Bank Sentral (Bank Indonesia) yang menuntut penyesuaian dengan struktur makro yang cenderung bertentangan dan kaku dengan dinamika sebelumnya. Akibatnya ialah bahwa peraturan dan prosedur yang harus ditaati meningkatkan biaya dan dapat menenggelamkan motivasi dan misi dalam formalitas yang memerlukan banyak waktu. Mengatasi ini merupakan tantangan khusus.

Dalam krisis keuangan tahun 1997 walaupun diantisipasi jauh sebelumnya, menyebabkan kerugian besar dan nilai pertukaran uang diluar kemampuan lembaga. Namun dalam mata uang lokal, bank kami tetap hidup, bahkan sebagai salah satu bank terbaik yang tetap menghasilkan keuntungan liquid dan mampu menghapuskan semua kerugian dalam 2 tahun dari cadangan keuntungannya.

Pengalaman yang dapat ditarik dalam periode ini

1. Bank Furba Danarta harus mendapat kebebasan untuk memperkembangkan pendekatan khasnya di sektor ekonomi kecil.

2. Pelembagaan adalah berkah campuran, semuanya harus diupayakan agar Purba Danarta mampu luwes, mudah beradaptasi dan memandang ke masa depan.
3. Krisis keuangan mengajarkan perlu seringnya pemeriksaan audit oleh staf audit kami. Mengusahakan sebuah bank pengembangan mikro, terasa seperti mencoba membuat seekor gajah terbang.
4. Rekruting ahli untuk Konsultan Usaha/Pembina Purna Waktu, sangat sulit dan menjadi hambatan untuk perluasan kuantitatif dan kualitatif.
5. Penyiapan Pembina Purna Waktu adalah sebuah proses pendidikan yang sama menantanginya dengan membangun klien kami, sebab cara berpikir dan nilai-nilai dari orang yang dilatih, sama dengan pikiran dan nilai klien.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dikemukakan :

1. Purba Danarta harus mempunyai arah kerja yang jelas dan nyata tentang pengembangan mikro untuk menempatkannya di perbankan mikro-keuangan mikro-bank umum-bank syariah.
2. Diperlukan penilaian kembali yang terus menerus terhadap struktur, prosedur dari manajemen dan organisasi. Batu ujian untuk itu adalah kriteria :

kesederhanaan, keluwesan, transparansi, mobilitas, bisa diterapkan atau tidak, dan nilai pendidikannya bagi sektor ekonomi kecil.

3. Memperkuat kembali staff audit, meningkatkan mutu dan jumlahnya.
4. Rekruting intensif, mengutamakan mutu daripada jumlah, mengikutsertakan ahli-ahli yang bermotivasi.
5. Merubah program training, membuat modul baru, diantaranya : waktu - manajemen - kasus lapangan dan kasus studi yang intensif. Memperkenalkan membaca, meringkas dan menyajikan buku-buku dan dokumen-dokumen. Memperkenalkan studi bahasa inggris yang intensif.
6. Pelajaran kemandirian (melalui kemitraan dengan orang kecil) telah hilang di kebanyakan NGO yang melanjutkan bekerja atau untuk pendermaan, politik atau kembali ke bisnis. Walaupun demikian Purba Danarta harus mencari kerjasama, berbagi dan melibatkan lembaga apapun yang dapat berfungsi dan menggali potensi orang kecil dan memberinya tempat dalam masyarakat.
7. Proses perluasan yang sudah dimulai di kota Palembang di Sumatera Selatan dan di kota Surabaya -

Jawa Timur, perlu diintensifkan hingga meliputi lebih banyak kota-kota di Indonesia.

8. Operator Lapangan kami perlu mempunyai wewenang yang besar untuk bertindak secara mandiri. Cara kerja yang seperti itu memerlukan dinamik dari bawah ke atas, organisasi yang sederhana, biaya yang rendah dalam suatu organisasi yang dapat memutuskan sangat cepat dan mengontrol situasi seketika.
9. Lembaga induk Purba Danarta dengan tim manajemennya yang semi otonom perlu tetap kuat untuk menjamin bahwa setiap pelayanan tetap terintegrasikan/terpadukan dalam keseluruhannya.

Demikianlah gambaran Purba Danarta yang intinya adalah suatu lembaga dengan Pelayanan Sosio-Ekonomi Mikro, yang dapat dijabarkan menjadi upaya yang mengarah pada terciptanya kemandirian keluarga dari kelompok ekonomi kecil sebagai basis terkecil dari masyarakat.

Berdasarkan kronologi, sejarah serta perkembangannya maka secara jelas dapat dilihat adanya konsistensi tentang arah, tujuan pokok lembaga yang bersifat fundamental yaitu berbasis pada kehidupan sosial ekonomi keluarga yang dititikberatkan pada masyarakat ekonomi kecil (akar rumput).

Oleh sebab itu nilai tata kerja, atau norma yang tumbuh dan berkembang yang lambat laun menjadi budaya lembaga tersebut tentu saja tidak dapat dipersamakan dengan lembaga yang bergerak pada bidang perbankan pada umumnya. Kegiatan perbankan yang dilakukan lembaga seakan-akan hanya untuk mengakomodir ketentuan pemerintah supaya kiprah lembaga tidak akan terhenti dengan adanya kebijakan pemerintah di bidang perbankan.

Perbedaan dengan lembaga perbankan yang lain menjadi ciri khas dari Purba Danarta dan hal itu sangat jelas tertuang dalam peraturan intern perusahaan dari mulai ketentuan yang mengatur recruitment sampai dengan peraturan purna tugas dari karyawan atau dibudayakan dengan istilah anggota.

Peraturan-peraturan mana sangat jelas dan secara eksplisit selalu mengetengahkan betapa pentingnya peranan keluarga sebagai basis masyarakat baik ditinjau dari sisi keluarga karyawan sebagai anggota lembaga maupun klien sebagai sasaran pembinaan oleh lembaga.

Dalam peraturan penerimaan pegawai :” Perlu diketahui bahwa Purba Danarta adalah lembaga yang berdasarkan prinsip titik impas. Namun demikian, Purba Danarta tetap mengusahakan agar dalam melaksanakan tugas pengembangan masyarakat kecil ini, mereka menerima imbalan

dan mempunyai status sosial yang memenuhi persyaratan pantas untuk hidup, sehingga mereka dan keluarganya merasa tenteram dan aman, dan dengan begitu dapat menunaikan tugasnya sebaik-baiknya"<sup>2)</sup>

Lebih lanjut ditekankan " kehidupan pribadi dan keluarga yang pantas sehingga menimbulkan simpati dan kepercayaan masyarakat".<sup>3)</sup>

Berdasarkan uraian tersebut diatas keluarga menjadi pusat perhatian utama dari kegiatan lembaga atau dengan kata lain keberhasilan misi lembaga sangat bergantung pada kondisi kesejahteraan yang mantap dari keluarga para anggota.

Dengan demikian sudah selayaknya lembaga mengupayakan ketentraman dan kesejahteraan keluarga para anggota.

Untuk merealisasikan cita-cita tersebut maka lembaga menyediakan sarana mendasar bagi para anggota keluarga lembaga dengan prinsip layak tapi sederhana antara lain tertuang dalam Pedoman Kerja Peraturan Purba Danarta yang disebutkan lembaga menyediakan fasilitas sebagai berikut :

o Perumahan

---

<sup>2)</sup> Peraturan Purba Danarta, Purba Danarta, Semarang, hlm.1.

<sup>3)</sup> Ibid, hlm.3.

- o Renovasi Rumah
- o Kendaraan

Disamping itu masih ada fasilitas pendukung lain seperti, dana sakit, tunjangan hari tua, baby centre, dll.

Semula keadaan lembaga serta hubungannya para anggota masih terbatas dan sederhana maka pemberian fasilitas perumahan dilakukan dengan pengikatan yang sederhana yaitu hanya dengan perjanjian dibawah tangan seperti terlampir, yang intinya adalah sebagai berikut :

- Ada persetujuan resmi dari lembaga
- Pernyataan dari karyawan yang ditunjuk atau dipercaya untuk dipinjam nama sebagai pemilik sertipikat sementara atas tanah yang dibeli oleh lembaga, pinjam nama ini dilakukan dalam rangka menghindari proses penurunan hak atas tanah yang dibeli dari hak milik menjadi hak guna bangunan bila tanah tersebut diatas namakan lembaga, serta menghindari banyaknya biaya yang harus dikeluarkan sehubungan dengan proses tersebut
- ijin untuk menempati rumah secara cuma-cuma dari lembaga kepada penerima fasilitas perumahan
- janji lembaga untuk menjual kepada penerima fasilitas perumahan, atau dapat dikatakan sebagai

pengikatan jual beli, dengan syarat-syarat yang ditetapkan dari lembaga

namun pada perkembangannya hal itu tidak dapat dipertahankan mengingat perubahan tuntutan perusahaan sejalan dengan perkembangan jaman yang menekankan segi kualitas dan profesionalisme karyawan.

Oleh karena itu timbul gagasan untuk mengamankan kedua belah pihak terutama dari sisi legalitas agar harapan perusahaan dapat terpenuhi sekaligus karyawan sudah dapat mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kesesuaian antara pengabdian, tuntutan profesionalisme dalam budaya lembaga dibanding dengan manfaat yang diberikan lembaga, dalam hal ini perumahan, sebelum yang bersangkutan memutuskan untuk menerimanya.

Uraian diatas lebih dilihat dari sudut pandang lembaga, sedangkan dari sisi kepentingan karyawan, bahwa sebagai sosok manusia tentu tidak terlepas kebutuhan sesuai tingkat perkembangan manusia agar keluarganya terjamin dengan rasa aman dan sejahtera.

Kebutuhan-kebutuhan yang bersifat fisik mana setelah terpenuhinya pangan, sandang maka pada gilirannya papan menjadi kebutuhan berikutnya.

Proses pemenuhan kebutuhan akan perumahan diatur sedemikian oleh lembaga, setelah beberapa waktu karyawan



berkarya pada lembaga dan mempunyai kesempatan untuk mempelajari, menghayati dan mengamalkan budaya perusahaan dengan segala seluk beluk baik tantangan, suka maupun duka, serta berinteraksi dengan lingkungan lembaga, maka anggota diberi tawaran untuk memperoleh fasilitas perumahan.

Pada saat lembaga memberikan penawaran pemberian fasilitas perumahan pada karyawan tersebut, karyawan telah memiliki cukup waktu untuk mempertimbangkan antara syarat-syarat dalam memperoleh perumahan yang dituangkan dalam pengikatan, dengan manfaat yang diperoleh selama pengabdian yang akan dijalani selanjutnya.

Pengikatan dibawah tangan tersebut diatas pada kenyataannya masih dapat merugikan lembaga karena surat pernyataan yang dibuat oleh anggota yang dipinjam namanya sebagai pemilik sertipikat atas tanah yang dibeli oleh lembaga tidak dapat dipakai untuk proses balik nama kepada pihak lain lebih-lebih apabila meninggal dunia hak atas tanah tersebut menurut hukum jatuh kepada ahli waris.

Disamping itu persoalan yang terjadi adalah apabila anggota yang mendapat fasilitas perumahan meninggalkan lembaga, lembaga tidak dapat menarik kembali rumah yang ditempatinya karena sesuatu hal menurut kepentingannya,

karyawan mengabaikan isi dari perjanjian yang telah disepakati.

Dari permasalahan tersebut diatas, maka saya tertarik untuk mengkajinya kedalam tesis ini dengan judul :

**"PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH ANTARA PURBA DANARTA GROUP DENGAN KARYAWAN DI KOTA SEMARANG"**.

## 1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian singkat diatas, masalah-masalah yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini mencakup beberapa hal :

1. Penyelesaian apa yang dapat dipakai lembaga berkaitan dengan persoalan-persoalan yang terjadi dalam pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Alternatif pengikatan lain apa yang dapat dipakai lembaga maupun karyawan untuk meminimalisir persoalan yang terjadi pada saat pengikatan jual beli rumah disepakati.

## 1.3. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. untuk mengetahui persoalan yang terjadi serta mencari jalan keluarnya supaya lembaga dapat menyelesaikannya dengan cara yang dipandang baik dan dapat dipenuhi oleh lembaga.
2. untuk mencari alternatif pengikatan lain yang lebih kuat agar persoalan yang terjadi dapat diminimalkan, sehingga pengikatan yang dilakukan

dapat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

#### 1.4. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian diharapkan dapat memberi manfaat dari dua sisi, yaitu :

1. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan memberikan pemahaman yang tepat mengenai kedudukan para pihak menyangkut hak dan kewajiban mereka pada saat perjanjian disepakati, sehingga menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam melaksanakan perjanjian diantara para pihak tersebut.
2. Dari sisi teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya dibidang perjanjian.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Perjanjian

Dalam membicarakan perjanjian, pada awalnya kita dapat mengetahui pengertian perjanjian yang diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal ini, "*perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya*".

Pengertian perjanjian tersebut diatas apabila dilihat secara lebih jauh artinya terlalu luas dan umum, karena mencakup lapangan hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan dalam lapangan harta kekayaan saja, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian itu dibuat. Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk tujuan apa suatu perjanjian tersebut dibuat, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Oleh karena itu supaya menjadi lebih jelas artinya maka dapat dirumuskan kembali menjadi "Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan".<sup>4)</sup> Hukum yang mengatur tentang perjanjian adalah hukum perjanjian (*law of contract*). Perumusan ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang akan dibicarakan kemudian.

Dalam perjanjian dikenal adanya asas kebebasan berkontrak atau *freedom of contract*. Maksud dari asas tersebut adalah bahwa setiap orang pada dasarnya bebas untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan pengertian lain asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat, untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan dalam bentuk apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>5)</sup>

---

<sup>4)</sup> Abdulkadir Muhammad, SH, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm.78.

<sup>5)</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm.13.

Fasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap atau biasa dinamakan dengan *optional law*, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian tersebut. Mereka dapat dan diperbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian.

Dari rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, dapat disimpulkan unsur-unsur perjanjian itu sebagai berikut :

a. Ada pihak-pihak

Pihak-pihak disini disebut subyek perjanjian, dalam perjanjian paling sedikit harus ada dua orang.

Subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi (perseorangan) atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia pribadi, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan disini bersifat tetap, apa yang ditawarkan pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya.

Para pihak sebelum membuat suatu perjanjian diberi kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar

(*bargaining*) diantara keduanya, hal ini biasa disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsensus mana harus tanpa disertai dengan paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrod*).

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian haruslah mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai dan dengan sarana perjanjian itulah kebutuhan para pihak terpenuhi.

Dalam mencapai tujuan para pihak terikat dengan adanya ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesuzilaan dan undang-undang;

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi timbul dengan adanya persetujuan. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak secara timbal balik sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya : pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.



e. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian dibuat secara tertulis biasanya berupa akta baik otentik maupun dibawah tangan, supaya suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti.

Akta otentik adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dihadapan seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk itu.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Menurut pasal 1338 KUH perdata : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Oleh karena itu agar perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah maka isi dari perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, sebagai isi perjanjian adalah untuk mengetahui hak dan kewajiban pihak-pihak, syarat-syarat ini biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok misalnya mengenai barangnya, harganya dan juga syarat pelengkap atau tambahan misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya dan lain-lain.

## 2.2. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian

Sebelumnya telah diuraikan, bahwa perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu agar keberadaan suatu perjanjian diakui oleh hukum (*Legally concluded contract*) haruslah sesuai syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

### Ad.a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan sepakat, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, Si penjual

menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas artinya bahwa kesepakatan dilakukan tanpa adanya paksaan (dwang), kekeliruan (dwaling) dan penipuan (bedrog).

**Ad.b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada umumnya, setiap orang yang sudah dewasa ( menurut KUH Perdata 21 tahun atau sudah kawin) dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

Dari sudut rasa keadilan perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menyadari benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seseorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

**Ad.c) Suatu hal tertentu**

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Misalnya suatu perjanjian mengenai panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah selama dapat dihitung.

**Ad.c) Suatu sebab yang halal**

Akhirnya oleh pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian.

Yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Misalnya, dalam suatu perjanjian jual beli isinya adalah : Pihak yang satu menghendaki uang, pihak yang lain menghendaki barang. Dalam perjanjian sewa menyewa : satu pihak menginginkan kenikmatan sesuatu barang, pihak yang lain menghendaki uang. Dengan

demikian, kalau seseorang membeli pisau di toko dengan maksud untuk membunuh orang dengan pisau tadi, jual beli pisau tersebut mempunyai suatu sebab atau causa yang halal, seperti jual beli barang-barang yang lain. Lain halnya, apabila soal membunuh itu dimasukkan dalam perjanjian, misalnya : penjual hanya mau menjual pisaunya kalau pembeli membunuh orang. Isi perjanjian ini menjadi sesuatu yang terlarang, karena menurut pasal 1337 : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiben umum".<sup>6)</sup>

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila syarat-syarat tersebut atau salah satu syarat

---

<sup>6)</sup> Prof. R. Subekti, SH, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata burgerlijk Wetboek dengan tambahan undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hlm.307.

tidak terpenuhi maka :

- Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu *batal demi hukum*. Artinya : dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.
- Dalam hal suatu syarat subyektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi *salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan*. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.

### 2.3. Asas-asas Dalam Perjanjian

Dari berbagai asas hukum perjanjian akan dikemukakan beberapa asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

#### a. Asas Kebebasan Berkontrak (*open system*)

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum diatur atau tidak diatur dalam undang-undang. Ketentuan tentang asas ini disebutkan dalam pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", Asas ini sering disebut juga "asas kebebasan berkontrak" atau *freedom of contract*. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>7)</sup>

Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian juga mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang

---

<sup>7)</sup> R. Subekti, Op. Cit, hlm.14.

hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal dalam masyarakat pada waktu KUH Perdata dibentuk. Misalnya undang-undang hanya mengatur tentang perjanjian-perjanjian jual-beli dan sewa-menyewa, tetapi dalam praktek timbul suatu macam perjanjian yang dinamakan sewa-beli yang merupakan suatu campuran antara jual-beli dan sewa-menyewa.<sup>8)</sup> Sebagai lawan dari asas ini adalah *closed system*, maksudnya adalah didalam hukum benda aturan yang dianut adalah terbatas dan peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa.<sup>9)</sup>

b. Asas pelengkap (*optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap, artinya pasal-pasal yang ada dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendakinya, selanjutnya membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal dalam undang-undang tersebut. Contoh mengenai ketentuan asas ini, adalah terdapat pada ketentuan pasal 1447 KUH Perdata yang

---

8) Ibid, hlm.13.

9) Abdul Kadir Muhammad, Op. Cit, hlm.84.



menentukan bahwa : "Penyerahan harus terjadi di tempat di mana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, jika tentang itu tidak diadakan perjanjian lain".

Maksud dari ketentuan tersebut diatas adalah apabila dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak menentukan secara tegas dan tidak menentukan lain, maka penyerahan barang yang terjual tersebut adalah di tempat mana barang tersebut dijual.

#### c. Asas Konsensualisme

Asas konsensual atau *contract vrijheid* dalam perjanjian adalah sangat penting untuk diperhatikan , ketentuan ini disebutkan dalam pasal 1458 KUH Perdata.

Maksud dari asas ini adalah perjanjian itu terjadi ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak, mengenai pokok perjanjian.

#### d. Asas Itikad baik

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi : "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menurut Pitlo dan Purwahid Patrik, bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik, jadi itikad baik ikut pula menentukan isi dari perjanjian itu.<sup>10)</sup>

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus beritikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada diri seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus berdasarkan pada norma kepatutan dan kesuzilaan atau dapat dikatakan sebagai kebiasaan yang dirasa sesuai dan patut dalam masyarakat.

---

<sup>10)</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 68.

#### e. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya, seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut.

#### f. Asas Berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>11)</sup>

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : "Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas

---

<sup>11)</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm.19

namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri."

**g. Asas Obligator (*obligatory*)**

artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik itu baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

**2.4. Prestasi dan Wanprestasi**

**Prestasi**

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Menurut pasal 1234 KUH Perdata, setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian wujud prestasi itu adalah :

- a. memberikan sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. atau tidak berbuat sesuatu

#### ad.a. Perikatan untuk memberikan sesuatu

Pengertian memberikan sesuatu dalam perikatan ini dapat diartikan atau disimpulkan sebagai penyerahan nyata dan penyerahan yuridis.

##### Penyerahan nyata :

Menurut pasal 1235 KUH Perdata ayat 1 disebutkan bahwa "kewajiban debitur untuk menyerahkan benda yang bersangkutan", artinya adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas benda dari debitur kepada kreditur, misal dalam perjanjian sewa menyewa, pinjam pakai.

##### Penyerahan yuridis :

Adalah berupa penyerahan hak milik atas benda dari debitur kepada kreditur, misalnya dalam perjanjian jual beli, hibah, tukar menukar.

#### ad.b. Perikatan untuk berbuat sesuatu

Berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan (perjanjian). Jadi wujud prestasi di sini adalah melakukan perbuatan tertentu, misalnya melakukan perbuatan mengosongkan rumah, membuat lukisan, membongkar rumah dll.

Dalam melakukan perbuatan itu debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perjanjian, Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

**ad.c. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu**

Tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi di sini adalah tidak melakukan perbuatan, misalnya tidak membuat tembok yang lebih tinggi sehingga menghalangi pemandangan tetangganya. Jika ada pihak yang berbuat berlawanan dengan perikatan ini, ia bertanggung jawab atas akibatnya.

**Sifat Prestasi**

Prestasi itu adalah esensi daripada perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur, maka perikatan itu berakhir. Supaya esensi itu dapat tercapai, artinya kewajiban itu dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifatnya.

Sifat-sifat prestasi itu adalah :

- a. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan
- b. Harus mungkin

- c. Harus diperbolehkan (halal)
- d. Harus ada manfaatnya bagi kreditur
- e. Bisa terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan

Jika salah satu atau semua sifat ini tidak dipenuhi pada prestasi itu, maka perikatan ini dapat menjadi tidak berarti, dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.

#### Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa belanda "wanprestatie", artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhi kewajiban itu ada 2 kemungkinan alasannya yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (force majeure), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi ada 4 (empat) keadaan yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru, disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya, disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

#### **Akibat Hukum Wanprestasi**

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi seperti berikut ini

:



- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 KUH Perdata).
- c. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat-akibat hukum tersebut diatas, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu :

- a. dapat menuntut pemenuhan perikatan
- b. pemenuhan perikatan disertai ganti kerugian
- c. menuntut ganti kerugian saja
- d. menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim
- e. menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian

#### **Keadaan Memaksa (force Majeure)**

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam hukum Anglo Saxon (Inggris) keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah "*Frustration*" artinya halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar tanggung jawab pihak-pihak, yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah :

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.

Sehubungan dengan keadaan memaksa ini dalam ilmu hukum dikenal dua macam ajaran yaitu ajaran yang bersifat obyektif dan ajaran yang bersifat subyektif.

#### Keadaan memaksa yang bersifat obyektif

Obyektif artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Dasar ajaran ini adalah ketidakmungkinan. Dalam keadaan yang demikian ini secara otomatis keadaan memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi. Dengan kata

lain perikatan menjadi batal (*the agreement would be void from the outset*). Keadaan memaksa di sini bersifat tetap.

#### Keadaan memaksa yang bersifat subyektif

Dikatakan subyektif karena menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atau kemampuan debitur. Dasar ajaran ini ialah kesulitan-kesulitan. Menurut ajaran ini debitur itu masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya, misalnya mengeluarkan biaya yang banyak, kemungkinan ditahan yang berwajib.

Keadaan memaksa dalam hal ini bersifat sementara. Dalam keadaan yang demikian ini perikatan tidak berhenti (tidak batal) melainkan hanya pemenuhan prestasinya tertunda. Jika kesulitan sudah tidak ada lagi pemenuhan prestasi diteruskan.

Keadaan memaksa yang telah diuraikan diatas tidak mendapat pengaturan secara umum dalam undang-undang. Kerena itu Hakim berwenang menilai fakta yang terjadi (wanprestasi) bahwa debitur ada dalam keadaan memaksa atau tidak sehingga debitur berkewajiban menanggung risiko atau tidak.

## Akibat Hukum Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa yang bersifat obyektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan.

Dalam hal keadaan memaksa yang bersifat subyektif dan sementara, keadaan memaksa itu hanya mempunyai daya menanggukkan dan kewajiban prestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi, Tetapi jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur, maka perikatannya menjadi "gugur". Pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak lainnya.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>12)</sup>

Menurut Sutrisno Hadi penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>13)</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

---

<sup>12)</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

<sup>13)</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi research Jilid I*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 4.

Penelitian hukum dengan hanya mempergunakan metode normatif saja mempunyai kemampuan dan jangkauan yang terbatas.<sup>14)</sup> Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya mempergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empiris memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>15)</sup>

Dalam metode penelitian ilmu hukum yang merupakan bidang kajian dalam penulisan tesis ini, diuraikan mengenai penalaran, dalil-dalil postulat dan proporsi-proporsi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim ditempuh dalam kegiatan penelitian hukum, kemudian memberikan alternatif-alternatif tersebut

---

<sup>14)</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm.9.

<sup>15)</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.36.

serta membandingkan unsur-unsur penting di dalam rangkaian penelitian hukum.<sup>16)</sup>

### 3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, dengan mengkombinasikan hasil dari data primer, data yang dihasilkan dari lapangan dengan data sekunder untuk menemukan dasar hukum/aturan dalam pelaksanaan perjanjian.

Dari sisi yuridis kajian didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku dan mengatur tentang perjanjian, antara lain :

-Buku ke III KUH Perdata khususnya tentang perjanjian

### 3.2 Spesifikasi Penelitian

spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>17)</sup> Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran rinci,

---

<sup>16)</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Loc. Cit.*

<sup>17)</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm.10.



sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif (KUH Perdata, khususnya mengenai perjanjian).

Istilah analitis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek penetapan prosedur perjanjian pada perumahan, hak dan tanggung jawab para pihak serta beban risiko pada siapa apabila obyek dari perjanjian tersebut muznah.

### 3.3 Populasi dan Teknik Sampling

#### 3.3.1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek/subyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasinya spesifik, maka yang diteliti hanya satu Group Perusahaan dengan beberapa karyawan sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.

Populasi dalam penelitian ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan penulisan tesis, yaitu lembaga Purba Danarta di Semarang sebagai satu pihak yang memberikan fasilitas perumahan dan karyawan Purba Danarta sebagai penerima fasilitas perumahan tersebut.

### 3.3.2. Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik Random Sampling yaitu teknik sampling yang memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Dalam penelitian sample yang diambil terhadap karyawan yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah dan tanah (perjanjian akan jual beli) adalah 5 orang dari 20 orang yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, pengambilan sample 5 orang menurut penulis sudah proporsional karena sample bersifat homogen, cara pengambilan sample terhadap 5 orang tersebut dilakukan dengan cara undian.

### 3.3.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui wawancara/interview dan angket/

questionare.<sup>18)</sup> Data primer dalam penelitian ini dengan wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara mengenai pelaksanaan perjanjian dilakukan pada pimpinan atau penanggung jawab bagian dari perusahaan, karyawan Purba Danarta dan ex. Karyawan Purba Danarta yang telah ditentukan menjadi sample dalam penelitian ini sebagai informasi guna melengkapi analisis terhadap masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Pertanyaan-pertanyaan untuk wawancara telah ditentukan lebih dahulu, dengan membuka kemungkinan pengembangan pertanyaan berdasarkan keadaan wawancara dengan responden. Wawancara dilakukan terhadap subyek penelitian sebagai responden guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang akan dirumuskan dalam penelitian antara lain :

- a. Pimpinan Purba Danarta/ Penanggung Jawab Bagian
- b. 5 Karyawan Purba Danarta
- c. 1 Ex. Karyawan Purba Danarta

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur,

---

<sup>18)</sup> Rommy Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hlm.10.

undang-undang, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti.<sup>19)</sup>

#### 3.3.4. Metode Analisis Data

Data-data yang telah dikumpulkan, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan selanjutnya akan dianalisa secara deskriptif analisis, yaitu mencari hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian di lapangan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga memberi gambaran yang konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu juga digunakan metode analisa yang kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sesuatu yang utuh.

Analisa kualitatif dilakukan dalam tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu

- a. reduksi data
- b. penyajian data
- c. penarikan kesimpulan (verifikasi)

---

<sup>19)</sup> Ibid, hlm.11.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sebagaimana telah diuraikan bahwa proses perkembangan lembaga dari awal pendirian, masa pertumbuhan sampai dengan sekarang, secara tegas dan konsisten mengupayakan untuk meraih tujuan utama dan menjadi cita-cita lembaga yang secara ringkas mencakup antara lain :

1. Mengusahakan bantuan untuk pengembangan sektor ekonomi mikro di Indonesia.
2. Bekerja secara khusus, penuh waktu, profesional dan dengan mutu yang setinggi-tingginya.
3. Lembaga yang bersifat sosial, berorientasi nirlaba, yaitu bekerja berdasarkan titik impas.
4. Berpedoman atas prinsip mandiri dan abadi.
5. Kesadaran akan sikap dan pelaksanaan hidup sederhana, kesadaran untuk bekerja setepat guna mungkin.

Dilain pihak, apabila kita menyimak kembali sekilas tentang cita-cita kemerdekaan Indonesia yang terkandung didalam Pembukaan UUD 1945 dan pelaksanaannya dituangkan dalam rencana pembangunan nasional jangka panjang, bahwa

sebagai salah satu tujuan utama pembangunan adalah mencapai masyarakat adil dan makmur.

Kondisi masyarakat yang dicita-citakan secara kongkrit terpenuhi kebutuhan secara moril dan materiil.

Dengan demikian cita-cita lembaga yang terkandung dalam tujuan pendirian dengan membangun kegiatan masyarakat dalam bentuk pengembangan masyarakat yang diarahkan kepada kelompok masyarakat dari skala ekonomi tertentu yang membutuhkan, merupakan salah satu bentuk manifestasi dari program pemerintah secara nasional.

Adapun untuk mewujudkan tercapainya tujuan pembinaan terhadap masyarakat dari kelompok ekonomi tersebut, yang pada umumnya menghadapi kelangkaan dalam banyak bidang, utamanya tingkat pengetahuan dan permodalan, maka telah dirumuskan suatu pendekatan terpadu atas dasar kelangkaan tersebut yaitu dengan model pembinaan dengan menggunakan uang sebagai sarana pendidikan.

Keberhasilan model tersebut tentu sangat bergantung, disamping komitmen lembaga dengan misi yang dicita-citakan, namun tidak kalah pentingnya sikap mental para karyawan yang secara tegas menetapkan dirinya untuk bergabung dalam budaya kerja lembaga serta mau mengabdikan

diri bergelut dengan kelompok masyarakat yang akan dibinanya.

Hal ini sudah sangat disadari lembaga, bahwa tugas membantu mengangkat masyarakat dari kelompok ekonomi tersebut bukan tugas yang ringan, tetapi diperlukan upaya pendidikan yang berkesinambungan dengan kualitas pendampingan yang sesuai.

Dari uraian ringkas tersebut dapat lebih difokuskan bahwa masalah yang harus dipikirkan secara konsekwen adalah segala permasalahan yang menyangkut :

- integritas, motivasi dan dedikasi dalam lembaga yang tercermin dalam hubungan antara anggota maupun dengan pimpinan yang serasi atas dasar saling melengkapi.
- Kemampuan setiap anggota untuk berkomunikasi/berelasi dengan teman se-tim dan dengan masyarakat luas, khususnya yang dilayani oleh Furba Danarta.

Oleh sebab itu, maka seluk beluk sejak pendirian maupun dalam perjalanannya akan menjadi nilai yang mengikat bagi setiap karyawan yang menghendaki bergabung dengan lembaga yaitu membangun citra bahwa kehidupan

pribadi dan keluarga yang pantas akan menimbulkan simpati dan kepercayaan masyarakat.

Walaupun kepantasan tersebut bersifat relatif, namun lembaga telah menetapkan ukurannya sendiri berdasarkan kebutuhan prinsip manusia, seperti pangan, sandang dan papan, serta pendidikan pada tingkat sederhana.

Untuk memberikan gambaran mengapa sumber daya manusia menjadi masalah yang khas di lembaga, maka perlu disampaikan bahwa dengan telah ditemukan konsep kerangka program lembaga sebagai aktivitas dalam pelaksanaan, hal itu dijabarkan menjadi program kongkrit antara lain :

- Ekonomi Rumah Tangga, yaitu suatu pembinaan yang mempunyai tujuan utama ialah terciptanya pengaturan ekonomi (dana dan daya) rumah tangga yang terbuka, bertanggung jawab dan mengacu ke masa depan, program ini merupakan basis dari seluruh usaha pengembangan sosio-ekonomi masyarakat, sasaran dari pembinaan ekonomi rumah tangga ialah orang-orang yang mempunyai niat sungguh-sungguh hendak memperkembangkan kehidupan keluarganya, khususnya kehidupan ekonomis keluarga, oleh karenanya sasaran pembinaan ekonomi rumah tangga tidak terbatas pada jumlah penghasilan keluarga, tingkat



pendidikan warga binaan, jenis pekerjaan, agama, atau hal-hal lainnya. Masing-masing dari mereka sebenarnya mempunyai kesempatan untuk memperkembangkan kehidupannya, dan tugas pembinaan ekonomi rumah tangga adalah membantu dan mendampingi usaha-usaha tersebut.

- Bina Anggaran, yaitu suatu program sebagai salah satu sistem tabungan yang diarahkan untuk masyarakat ekonomi kecil sebagai sarana pendidikan dengan ciri terarah, aman, sederhana, mudah diikuti dan tidak terikat tempat serta ada nilai lebih untuk menuju masa depan yang mandiri.
- Penyertaan modal, merupakan suatu perwujudan dari keikutsertaan lembaga dalam bentuk keuangan yang mendukung perputaran modal demi kelancaran usaha binaan dari masyarakat ekonomi kecil.

Dari uraian tersebut dapat dimengerti betapa diperlukan tenaga yang memahami, meyakini dan mengambil pilihan melakukan pekerjaan tersebut.

Untuk itu maka perangkat yang sama juga harus dirumuskan sedemikian rupa, yaitu bagaimana proses penyaringan karyawan, penerimaan, pembinaan dan sistem kesejahteraan

yang dapat menghasilkan kualifikasi karyawan sesuai yang diharapkan.

Sedikit gambaran dapat dikemukakan disini prosedur pengangkatan karyawan melalui beberapa tahapan antara lain

:

- Tahap pertama, yang meliputi seleksi lamaran dengan menggunakan aplikasi yang telah ditetapkan dan test tertulis.
- Tahap kedua, Orientasi lapangan untuk mengetahui jenis masyarakat yang dilayani dan wawancara.
- Tahap ketiga, penerimaan sebagai peserta inservice training, dimana dalam tahap ini peserta dididik selama lebih kurang 34 (tiga puluh empat) bulan untuk mengetahui misi lembaga dan sebagai pembina purna waktu yang profesional.
- Tahap keempat adalah penerimaan dan pembinaan sebagai anggota Furba Danarta.

Prosedur pengangkatan dengan sistem diatas pada dasarnya untuk menghasilkan kriteria dan kualifikasi pegawai dengan ciri :

- Sederhana/jujur
- Mandiri

- bermutu
- profesional

Dilain pihak, sejalan dengan mekanisme penyaringan/pengangkatan pegawai, serta pembinaan karyawan selama bekerja/pengabdian yang telah ditetapkan lembaga, juga tidak kalah penting adalah bagaimana merumuskan system kesejahteraan yang sesuai baik ditinjau dari sisi misi lembaga nirlaba, dengan kemampuan terbatas, dengan tingkat yang pantas untuk mensejahterakan karyawan serta mempunyai dampak terhadap hubungan sosial antara anggota maupun didalam masyarakat luas.

Sebagai contoh jenis kesejahteraan yang dibangun oleh lembaga antara lain :

- Perumahan
- Kendaraan
- Baby Centre
- Jaminan Kesehatan
- Jaminan Hari Tua

Diantara jenis kesejahteraan yang disediakan oleh lembaga, yang sudah mencakup ketiga jenis kebutuhan yaitu pangan, sandang dan papan, untuk papan merupakan jenis

kesejahteraan dengan sifat yang berbeda dengan kedua jenis kesejahteraan lainnya.

Penyediaan papan tidak sesederhana dengan jenis kesejahteraan lain apabila ditinjau dari sisi yuridis mengenai:

- sifat
- jenis
- nilai
- Pemilikan
- dll

Semula pemberian fasilitas perumahan dilakukan dengan pengikatan dibawah tangan, namun pada perkembangannya hal itu tidak dapat dipertahankan karena pengikatan yang dilakukan dibawah tangan serta pernyataan pinjam nama yang dibuat cenderung menimbulkan persoalan-persoalan yang dapat merugikan lembaga. Oleh sebab itu dalam tesis ini penulis akan membahas penyelesaian persoalan dalam pengikatan jual beli rumah tersebut dan alternatif pengikatan lain yang dapat dipakai.

## I. Penyelesaian yang dipakai lembaga berkaitan dengan persoalan-persoalan pengikatan jual beli rumah

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan terhadap fasilitas perumahan khususnya masalah pengikatan jual beli rumah di Furba Danarta Semarang, diperoleh data yang selanjutnya dapat diketahui prosedur dan persoalannya sebagai berikut :

### A. Prosedure pemberian fasilitas rumah

Furba Danarta berusaha akan membantu mengusahakan perumahan bagi karyawan yang tetap, penentuan ini diputuskan atas kebijaksanaan dan pertimbangan pimpinan, hanya bagi mereka yang bermaksud menyumbangkan tenaga dan waktunya kepada Furba Danarta.

Fasilitas perumahan ini diberikan apabila karyawan tersebut telah bekerja minimal 5 tahun.

Pada saat karyawan menentukan untuk mengambil fasilitas perumahan tersebut, langkah-langkah yang harus ditempuh adalah sebagai berikut :<sup>20)</sup>

---

<sup>20)</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sari, Penanggung Jawab Perumahan di Furba Danarta Semarang pada tanggal 25 Agustus 2004.

1. Karyawan mengajukan permohonan secara tertulis kepada lembaga.
2. Lembaga dapat menyetujui permohonan karyawan tersebut dengan nilai harga rumah tertentu berdasarkan prestasi, dedikasi, keahlian nyata serta keadaan/kemampuan Lembaga. Bantuan tersebut berwujud kesempatan menabung untuk membeli rumah tertentu dalam waktu tertentu, dengan mempertimbangkan kondisi keuangan dari karyawan, persetujuan ini diberikan oleh lembaga kepada karyawan secara tertulis (contoh terlampir).
3. Selanjutnya karyawan mencari atau menentukan rumahnya sendiri sebatas nilai yang telah ditentukan tersebut diatas, dan rumah yang dibeli harus sudah bersertipikat dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
4. Apabila karyawan sudah mendapatkan rumah yang diinginkan, karyawan memberitahukan rumah yang dimaksud kepada lembaga untuk ditinjau.
5. Lembaga meninjau rumah dimaksud dengan mempertimbangkan :
  - Letak/lokasi rumahnya, untuk mengetahui jauh dekatnya dari kantor supaya tidak mengganggu kelancaran transportasi menuju ke kantor

- Struktur tanah, ditebing atau tanah datar, (untuk mengetahui tingkat kerawanan dari tanah)
- Bentuk rumah, sederhana, baik, sehat, banyak ventilasi dsb
- Lingkungan, aman atau tidak
- Fasilitas yang ada, air, listrik dan telepon
- Marketable (nilai jual kembali baik)

Maksud dari lembaga meninjau rumah adalah supaya uang yang dikeluarkan dapat memperoleh rumah dengan kriteria seperti tersebut diatas, mempunyai nilai pasar yang baik serta transportasi menuju ke kantor mudah dan tidak terlalu jauh, agar karyawan dapat menunaikan tugasnya sesuai dengan waktu-waktu yang telah ditentukan.

6. Apabila hasil appraisal yang dilakukan oleh lembaga telah sesuai dengan yang ditetapkan lembaga maka rumah dapat dibeli oleh lembaga.

7. Selanjutnya rumah dimaksud dibeli oleh lembaga dengan meminjam nama dari staff yang dipercaya, hal ini terjadi karena apabila dibeli dengan memakai nama lembaga harus terjadi penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, tentu saja hal ini akan memakan biaya yang cukup besar, untuk itu

dipakai cara dengan meminjam nama dari karyawan yang ditunjuk dan dipercaya oleh lembaga.

8. Sebelum transaksi jual beli dilakukan didepan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karyawan yang dipinjam nama tersebut menandatangani pernyataan dibawah tangan yang intinya adalah menyatakan bahwa rumah dibeli memakai uang dari lembaga dan sifatnya hanya pinjam nama.
9. Jual beli dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan biaya dibayar seluruhnya oleh karyawan yang akan menerima fasilitas tersebut, dan apabila proses balik nama selesai sertipikat disimpan oleh lembaga sampai karyawan penerima fasilitas menyelesaikan tabungan yang telah ditetapkan yaitu seharga rumah yang dibeli.
10. Setelah proses jual beli selesai selanjutnya dilakukan pengikatan dibawah tangan antara karyawan penerima fasilitas dengan lembaga untuk dapat menempati rumah secara cuma-cuma serta,
11. Janji dari lembaga untuk menjual rumah dimaksud kepada karyawan apabila sudah menabung dalam waktu tertentu, dengan jumlah tertentu dan telah bekerja dalam kurun waktu tertentu.



12. Setelah semua ditandatangani oleh para pihak maka rumah dapat ditempati sampai tiba saatnya dapat dijual atau dibaliknama keatas karyawan penerima fasilitas perumahan tersebut.

#### B. Persoalan-persoalan yang berkaitan dengan pengikatan jual beli rumah

1. Pinjam nama yang dilakukan oleh lembaga hanya dengan pernyataan dibawah tangan cenderung menimbulkan persoalan yang sangat tidak menguntungkan lembaga, terlepas dari persoalan pinjam nama, alat bukti kepemilikan rumah adalah sertipikat, nama yang ada dalam sertipikat adalah sebagai pemilik dan pemegang yang sah, karena <sup>21)</sup>

sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang

---

<sup>21)</sup> Prof. Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 481.

tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertipikat adalah :<sup>22)</sup>

dalam hal atas satu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Maka didalam praktek peralihan hak yang bertindak adalah pemilik yang namanya tertulis dalam sertipikat, apabila pemilik meninggal atau keluar dari lembaga maka peralihan hak tersebut tidak dapat dijalankan karena :

- dalam hal meninggal dunia secara hukum beralih kepada ahli waris menurut derajat keturunan, apabila dalam hal ini ahli waris tidak mau mengakui bahwa tanah tersebut

---

<sup>22)</sup> Ibid, hlm.482.

milik lembaga, maka peralihan haknyapun menjadi terhambat. Dalam kasus ini pendapat ahli waris adalah sebagai berikut : "kami tidak tahu menahu soal ini, walaupun ada bukti tertulis tapi kami tidak tahu menahu, untuk itu kami tetap menganggap bahwa tanah tersebut sebagai harta peninggalannya karena sertipikat tersebut jelas atas nama yang bersangkutan."<sup>23)</sup>

- dalam hal karyawan yang dipinjam nama keluar dengan itikad tidak baik atau dikeluarkan dari lembaga, maka peralihanpun tidak dapat dijalankan karena peralihan hak tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Dalam kasus ini pendapatnya adalah sebagai berikut : " buat apa saya tanda tangan, saya bukan karyawan Furba Danarta lagi, silahkan saja Furba Danarta mengurus dan menyelesaikan persoalan ini sendiri".<sup>24)</sup>

---

<sup>23)</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Safitri, Ahli waris dari salah seorang karyawan yang dipinjam namanya sebagai pemilik tanah yang dibeli oleh Furba Danarta Semarang pada tanggal 27 Agustus 2004.

<sup>24)</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Susana, salah seorang karyawan yang dipinjam namanya sebagai pemilik tanah yang dibeli oleh Furba Danarta Semarang pada tanggal 30 Agustus 2004.

Kedua persoalan tersebut diatas menyulitkan lembaga karena sertipikat tidak dapat dialihkan haknya secara otomatis karena lembaga tidak mempunyai suatu surat kuasa (notariil akta) yang lazim dapat dipakai dan disetujui/ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan sebagai sarana yang dapat dipakai untuk membaliknama sertipikat tersebut kepada siapa saja.

2. Disamping itu persoalan yang terjadi adalah apabila anggota yang mendapat fasilitas perumahan meninggalkan lembaga karena keluar atau dikeluarkan, lembaga tidak dapat menarik kembali rumah yang ditempatinya, mereka merasa telah memiliki rumah tersebut karena pada kenyataan selama proses menempati rumah banyak perbaikan dan tambahan yang dilakukan dengan menggunakan uang dari mereka sendiri yang jumlahnya tidak sedikit. Beberapa pendapat dengan hal ini adalah sebagai berikut :

- "Saya tidak rela rumah ini diambil karena saya memperbaiki rumah ini dengan hati dan cinta kasih, saya merasa memiliki rumah ini karena pada waktu dibeli rumah dalam kondisi

yang kurang baik lalu kami telah mengabdikan biaya renovasi sekitar 50 % dari harga awal pembelian rumah."<sup>25)</sup>

- "Saya merasa keberatan kalau rumah ini ditarik karena saya sudah menambah beberapa bangunan untuk memperluas rumah dan biayanya tidak sedikit, lebih baik saya diberi kesempatan untuk melunasi harga rumah dengan tetap mengangsur, kalau tidak boleh saya tetap tidak bisa pergi dari rumah ini."<sup>26)</sup>

Dengan beberapa kasus tersebut diatas menimbulkan persoalan yang merugikan lembaga sekaligus karyawan karena dari sisi lembaga menimbulkan kerugian materiil dan dari sisi karyawan penerima fasilitas kurang mendapatkan perlindungan hukum dari sisi legalitas kepemilikan tanah, untuk itu perlu dikaji lebih lanjut cara pengikatan lain yang dapat meminimalisir risiko bagi kedua belah pihak.

---

<sup>25)</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Setyowati, salah seorang karyawan yang mendapat fasilitas perumahan di Furba Danarta Semarang pada tanggal 04 September 2004.

<sup>26)</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Magdalena, salah seorang karyawan yang mendapat fasilitas perumahan di Furba Danarta Semarang pada tanggal 04 September 2004.

## C. Penyelesaian yang dilakukan oleh Lembaga

### C.1. Tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanprestasi.

Menurut Subekti, suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau lebih atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menimbulkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.<sup>27)</sup>

Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari

---

<sup>27)</sup> Prof. Subekti S.H., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hlm.1.

pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutanannya itu.

Karena hubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu hubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang.<sup>28)</sup>

J. Satrio mengemukakan, bahwa perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.<sup>29)</sup>

Dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Dengan menekankan pada perkataan "semua", maka menurut Subekti pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya

---

<sup>28)</sup> Ibid.

<sup>29)</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.5.

seperti undang-undang. Atau dengan kata lain : dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari Hukum Perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.

Selanjutnya Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Sedangkan pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

Dalam pengikatan jual beli rumah disini dimuat dalam *standart form contract* atau formulir perjanjian baku. Dalam perjanjian di mana bentuk, syarat atau isi yang dituangkan dalam klausula-klausula telah dibuat secara baku (*standart contract*), maka posisi hukum karyawan tidak leluasa



dalam mengutarakan kehendaknya. Hal ini terjadi karena karyawan tidak mempunyai kekuatan menawar (*bargaining power*). Dalam perjanjian baku karyawan disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan sendiri oleh lembaga. Sedangkan karyawan hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu, umpamanya tentang harga dan cara pembayaran, di mana hal inipun bila dimungkinkan oleh lembaga. Tentang esensial dalam perjanjian, umpamanya mengenai isi atau pembatalan perjanjian, tidak dapat ditawar lagi.

Untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut, atau dengan kata lain apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Jadi, pelaksanaan suatu perjanjian merupakan perwujudan dari kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya diantara para pihak, karena perjanjian pengikatan rumah didalarnya meliputi berbagai proses yaitu mulai dari proses pengajuan perjanjiannya antara calon penerima dan pemberi fasilitas, bagaimana mekanismenya serta bagaimana proses pembuatan bentuk akta perjanjiannya dan juga bagaimana pelaksanaan prestasi (kewajiban dari para

pihak), yang dalam pelaksanaannya dapat saja mengalami peristiwa yang dapat menyebabkan terhalangnya suatu proses pemenuhan prestasinya.

Hambatan atau gangguan tersebut dapat berasal dari kesalahan salah satu pihak secara disengaja maupun yang sudah diperkirakan sebelumnya serta adanya hal-hal diluar kontrol atau kemampuan dari para pihak, sehingga akan menimbulkan permasalahan baru yang mungkin dapat diselesaikan secara intern diantara para pihak misalnya karena kejadian tersebut memang sudah diperjanjikan sebelumnya atau bahkan harus diselesaikan dimuka pengadilan atau dengan kata lain diperlukan peran dari Penegak Hukum untuk membantu menyelesaikannya.

Sedangkan hal-hal diluar kontrol yang dapat menyebabkan adanya persengketaan sering disebut dengan *overmacht*, yaitu keadaan dimana seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya disebabkan adanya peristiwa diluar kekuasaan atau kemampuannya yang menimpa barang yang dimaksud dalam perjanjian.

Wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi atau kewajiban atau lalai tidak memenuhi prestasi, terlambat

memenuhi prestasi, memenuhi akan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjian.<sup>30)</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, peristiwa wanprestasi yang terjadi dalam praktek adalah :

1. Dalam hal pinjam nama, dimana karyawan yang dipinjam namanya meninggal dunia selanjutnya ahli waris tidak mau mengakui bahwa tanah tersebut milik lembaga maka ditempuh cara kekeluargaan dengan memberikan ganti rugi yang dapat disepakati walaupun pada kenyataannya hal ini sangat merugikan lembaga tapi lembaga terikat kepada karyawan penerima fasilitas perumahan untuk memberikan tanah berikut bangunan dalam keadaan formil yaitu menyangkut kepemilikan dari tanah tersebut.
2. Dalam hal karyawan yang dipinjam namanya keluar dengan itikad tidak baik, maka dalam hal inipun lembaga tetap mencari solusinya secara kekeluargaan dengan ganti rugi pula.

---

<sup>30)</sup> Prof. Subekti S.H., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1996, hlm. 45.

Kedua cara tersebut diatas paling efisien dilaksanakan karena kalau melalui jalur pengadilan disamping biaya yang dikeluarkan tidak sedikit juga membutuhkan waktu dan tenaga yang cukup banyak.

3. Wanprestasi yang dilakukan oleh penerima fasilitas, yaitu masalah keterlambatan pemenuhan tabungan (yang dalam hal ini diperhitungkan sebagai uang angsuran atau cicilan dari harga rumah) pada tiap-tiap bulannya. Keterlambatan ini terjadi karena karyawan penerima fasilitas sudah tidak bekerja lagi di Furba Danarta karena keluar atau dikeluarkan.

4. Wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi fasilitas adalah apabila karena sesuatu hal misalnya dedikasi dan kelakuan karyawan sangat merugikan lembaga terlebih kerugian lembaga dalam bentuk finansial, selanjutnya walaupun tabungan rumah karyawan sudah memenuhi target yang sudah diperjanjikan tetapi lembaga tidak mau memberikan bukti tanah untuk dibalik nama kepada penerima fasilitas perumahan tersebut.

Menurut Subekti, wanprestasi yang sering terjadi dalam berbagai perjanjian adalah bila para pihak tidak melakukan apa saja yang telah diperjanjikan atau ingkar janji, melanggar perjanjian atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, dan hal-hal lain yang masih berhubungan dengan masalah ingkar janji.

Bila pendapat Subekti tersebut diatas dijadikan janji dalam bentuk urutan maka menurut beliau kategorinya adalah sebagai berikut, yaitu wanprestasi yang dapat dilakukan debitur ataupun kreditur adalah :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, dan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Dari bentuk wanprestasi tersebut diatas apabila disesuaikan kategorinya menurut pendapat Subekti adalah sebagai berikut : dalam masalah pinjam nama,

karyawan dan ahli waris yang tidak mau melakukan proses balik nama, maka hal ini termasuk memenuhi kriteria wanprestasi dalam kategori tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilaksanakan. Kemudian masalah tidak dipenuhinya tabungan sebagai angsuran rumah masuk kategori melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. Dan kemudian mengenai lembaga yang tidak memberikan bukti tanah untuk dibalik nama adalah masuk dalam kategori tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan.

Penentuan apakah seorang debitur itu sudah termasuk dalam kategori wanprestasi, menurut ketentuan KUH Perdata, yaitu seperti disebutkan dalam pasal 1238, yang berbunyi :

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata ini maka dapat dikatakan bahwa debitur jelas-jelas melakukan wanprestasi apabila ia benar-benar telah mendapatkan surat pernyataan lalai (dalam hal ini) surat pemberitahuan tunggakan angsuran atau

kekurangan dari seluruh tabungan yang harus dicapai dari lembaga kepada karyawan penerima fasilitas. Serta lewatnya waktu yang telah ditentukan untuk pemenuhan tabungan tersebut.

Dalam hal karyawan keluar atau dikeluarkan lembaga mengambil jalan keluar sebagai berikut :

1. Melunasi harga rumah seketika dan sekaligus.
2. Diperbolehkan mengangsur dengan bunga yang ditetapkan sepihak oleh lembaga dengan waktu tertentu.

Menurut Purwahid Patrik atas terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian maka kewajiban-kewajiban debitur atas perbuatannya harus :<sup>31)</sup>

1. Mengganti kerugian.
2. Benda yang dijadikan obyek perikatan sejak saat tidak dipenuhi kewajiban menjadi tanggung jawab debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat meminta pembatalan (pemutusan) atas perjanjian tersebut.

---

<sup>31)</sup> Purwahid Patrik, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang-Undang*, Jurusan Hukum Perdata, Universitas Diponegoro, Semarang, 1992, hlm.23.

Atas pengenaan bunga yang ditetapkan adalah berarti telah memenuhi rumusan yang pertama dari pengertian teori diatas, yaitu wajib mengganti kerugian berupa bunga sebagai dendanya.

Dalam kasus-kasus disini lembaga selalu menghindari proses melalui jalur pengadilan karena disamping pertimbangan biaya juga waktu dan tenaga.

Wanprestasi yang dilakukan oleh lembaga seperti yang diutarakan dalam point keempat tersebut diatas adalah kecil kemungkinannya, tetapi hal seperti itu dapat saja terjadi karena kedudukan penerima fasilitas adalah lemah dan tidak ada suatu surat sebagai alat pemindah tanganan otomatis yang dapat dipakai karyawan, apabila karyawan sudah memenuhi kewajiban-kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian. Jalan keluar yang dapat dipakai adalah sama dengan kasus-kasus sebelumnya yaitu suatu musyawarah untuk mencapai kesepakatan dengan suatu ganti rugi yang diberikan kepada lembaga yang besarnya tergantung dari berbagai faktor yang dapat dipertimbangkan oleh lembaga, apabila jalur ini tidak dapat dicapai dapat dilakukan melalui jalur pengadilan dan secara hukum hal ini akan diputuskan oleh hakim.



C.2. Tanggung jawab para pihak dalam hal terjadinya peristiwa overmacht (force majeure).

Pada umumnya tidak terpenuhinya prestasi dalam suatu perikatan adalah menjadi tanggung jawab dari debitur apabila baik karena sengaja maupun kelalaiannya tidak memenuhinya. Dengan perkataan lain debitur yang karena kesalahannya tidak memenuhi prestasi ia harus bertanggung jawab untuk prestasi. Tetapi apabila debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan maka kita berhadapan dengan keadaan memaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Dengan demikian sesuai dengan pasal 1244 dan pasal 1245 dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya rugi dan bunga. Dalam praktek, peristiwa overmacht terjadi adalah disebabkan oleh karena faktor perbuatan orang lain dan karena keadaan alam, secara lebih kongkritnya peristiwa overmacht yang dapat menyebabkan terhalangnya kewajiban penerima fasilitas dalam

pemenuhan kewajibannya yaitu misalnya terjadi kebakaran rumah karena perbuatan orang lain atau arus pendek listrik dan gempa bumi atau longsornya tanah karena di kota Semarang banyak rumah yang lokasinya terletak di lereng bukit.

Sebagai pertanggungjawaban atas terjadinya hal-hal tersebut di atas maka lembaga juga telah menyiapkan cara untuk mengatasinya yang secara umum hal ini jarang sekali dicantumkan dalam perjanjian.

Prof Subekti, menggolongkan terjadinya overmacht sebagai berikut :

1. untuk sementara waktu
2. untuk seterusnya
3. dikarenakan perbuatan orang lain
4. karena keadaan alam dan
5. karena salah perhitungan

Bila dikaji secara mendalam maka contoh-contoh terjadinya overmacht secara kongkrit tadi sudah memenuhi beberapa rumusan tersebut diatas.

Sebagai akibat terjadinya overmacht ini secara teoritis dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Kreditur tidak adapat minta pemenuhan prestasi (pada overmacht sementara sampai berakhirnya keadaan overmacht)
2. Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (pasal 1244 KUH Perdata)
3. Pihak Lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian
4. Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan

Sedangkan bila kasus seperti pada contoh diatas dimasukkan menurut ajaran (teori-teori) dari overmacht berupa :

1. Ajaran overmacht obyektif atau ketidakmungkinan yang mutlak, yaitu bahwa terjadinya overmacht tersebut pemenuhannya tidak mungkin dilakukan oleh semua orang.
2. Ajaran overmacht subyektif atau ketidakmungkinan yang relatif, yaitu bahwa pemenuhan prestasinya tidak dapat dilakukan oleh debitur itu sendiri.

Berdasarkan atas aturan-aturan dalam KUH Perdata yang disebutkan bahwa atas terjadinya overmacht terdapat dua teori yang relevan, yaitu :

1. Pihak debitur digugurkan kewajibannya dalam mengganti rugi.
2. Gugurnya kewajiban berprestasi dari pihak debitur.

Dengan berlandaskan dari dua teori tersebut diatas maka cara yang dipakai oleh lembaga adalah tidak membebaskan ganti rugi apapun dan perjanjian dianggap batal dengan sendiri, beban itu adalah bebas untuk kedua belah pihak.

Berdasarkan kendala-kendala yang terjadi dalam proses pengikatan jual beli rumah di Purba Danarta, maka perlu dicarikan upaya-upaya lain berupa pengikatan yang lebih baik dari sekedar pengikatan dibawah tangan yaitu dibuat dengan suatu akta otentik di hadapan Notaris sebagai pihak yang oleh undang-undang ditunjuk untuk itu supaya tidak terjadi kesukaran dalam hal pembuktiannya, karena akte dibawah tangan pembuktiannya lemah bila terjadi sengketa.

Selain dibuat secara notariil perlu juga dicarikan bentuk-bentuk pengikatan-pengikatan lain yang lebih sesuai dengan kondisi dan budaya lembaga, hal ini dibuat supaya dapat meminimalisir risiko bagi kedua belah pihak.

## II. Alternatif-alternatif pengikatan yang dapat dipakai

Pada prinsipnya apapun yang dibuat dalam kaitannya dengan perikatan selalu mempunyai risiko, akan tetapi kita selalu berupaya agar risiko-risiko yang mungkin terjadi dapat diminimalisir, untuk itu kami mencoba mengemukakan beberapa alternatif pemikiran yang sekiranya dapat dipakai supaya kedua belah pihak dapat mendapatkan perlindungan hukum. Adapaun pemikiran-pemikiran tersebut adalah sebagai berikut :

### A. Dalam hal pinjam nama

Dalam kasus yang dikemukakan diatas lembaga mempunyai kesulitan dalam hal membalik nama apabila karyawan yang dipinjam namanya meninggal dunia atau keluar, untuk itu perlu dibuat suatu surat secara notariil akta sebagai berikut :

- pertama harus ada suatu "akte pernyataan dan kuasa" yang isinya adalah bahwa penghadap (karyawan yang dipinjam namanya) membeli tanah berikut bangunan dengan menerima seluruh keuangannya dari dan untuk kepentingan lembaga. Selanjutnya penghadap memberikan kuasa kepada lembaga dengan hak substitusi khusus atas nama penghadap melakukan segala perbuatan baik yang merupakan perbuatan milik maupun perbuatan pengurusan dan tidak ada yang dikecualikan, mengikat seluruh ahli waris, tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali tanpa adanya persetujuan dari lembaga, dan penghadap memberikan bantuan sepenuhnya secara cuma-cuma apabila dalam menjalankan haknya yang timbul berdasarkan adanya pernyataan tersebut diatas karena satu dan lain hal harus dijalankan sendiri oleh penghadap.
- Kedua adanya "Akte Kuasa" yang dibuat tersendiri yang isinya adalah berupa kuasa khusus dengan hak substitusi dari penghadap kepada lembaga untuk dan atas nama penghadap menjual/menghibahkan/mengalihkan hak/melepaskan hak baik sebagian maupun seluruhnya, kepada

siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri atas tanah dan bangunan yang dibeli. Kuasa ini dibuat tersendiri karena hanya kuasa dengan bentuk seperti ini yang dapat diterima oleh Badan Pertahanan Nasional untuk membalik nama sertipikat, kuasa ini dapat dipakai sewaktu-waktu secara otomatis.

B. Dalam hal pengikatan rumah antara karyawan penerima fasilitas dan lembaga

Banyak cara dapat dipakai dalam hal ini baik sesuatu yang lazim dipakai maupun sesuatu yang jarang dipakai tetapi semuanya mempunyai maksud yang dapat memenuhi kepentingan para pihak yang akan melakukan perikatan-perikatan, antara lain adalah sebagai berikut :

B.1. Pengikatan jual beli

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang umum dipakai para pihak dalam jual beli tanah dan bangunan dimana pembeli belum mempunyai uang yang dipakai untuk membayar lunas harga tanah dan bangunan yang akan dibeli. Dalam pengikatan ini kedua belah pihak wajib dan

terikat dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris untuk menyatakan jual beli dari bidang tanah dimaksud yaitu segera setelah pihak kedua atau pembeli membayar lunas seluruh sisa uang harga jual belinya tersebut kepada pihak pertama. Tempo dalam pelunasan biasanya tidak terlalu lama maksimal umumnya adalah satu tahun. Pada saat jual beli ini belum lunas sertipikat disimpan di Notaris dimana akta pengikatan jual beli tersebut nantinya dilaksanakan. Keuntungan dengan akte ini adalah adanya kuasa untuk memindahtangankan baik kepada penerima kuasa sendiri maupun kepada orang lain selain itu perjanjian ini tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi tetap mengikat dan harus dipenuhi oleh para ahli warisnya.

#### B.2. Perjanjian kredit

Alternatif ini banyak sekali dipakai oleh lembaga-lembaga lain yaitu dengan suatu perjanjian kredit biasa yang bertujuan untuk pembelian rumah.

Dalam perjanjian ini rumah yang dibeli langsung diatas namakan karyawan yang menerima fasilitas



rumah, selanjutnya pada waktu yang bersamaan dilakukan sebuah pengikatan dengan sebuah Akta Pengakuan Hutang dan Penyerahan Jaminan antara lembaga dengan karyawan penerima hutang, dan sebagai jaminan kredit adalah tanah tersebut berikut bangunannya serta segala sesuatu yang terdapat dan/atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukan maupun menurut Undang-undang dapat dianggap sebagai benda tidak bergerak.

Dalam perjanjian ini berisi ketentuan-ketentuan mengenai besarnya kredit yang diterima, besarnya bunga, jangka waktu kredit dan denda keterlambatan serta segala sesuatu mengenai eksekusi jaminan baik dibawah tangan maupun dimuka umum.

Keuntungannya adalah bahwa penerima fasilitas langsung menjadi pemilik dari tanah berikut bangunan dimaksud, jadi jelas kedudukan lembaga sangat lemah karena lembaga bukan sebagai pemilik dari tanah tersebut, hal ini tidak menguntungkan dari berbagai segi, pada saat karyawan wanprestasi lembaga hanya mendapat ganti rugi sebatas sisa dari hutang yang belum dilunasi

### B.3. Perjanjian sewa beli

Alternatif lain dari pengikatan jual beli dan pengikatan kredit adalah dengan suatu perjanjian sewa beli, alternatif ini tidak banyak dilakukan oleh masyarakat dimana obyeknya adalah benda tidak bergerak, tetapi untuk obyek benda bergerak banyak dipakai oleh perusahaan otomotif dalam praktek jual beli kendaraan. Tetapi perjanjian ini tetap merupakan suatu bentuk pengikatan yang dapat dipakai oleh para pihak dalam pemberian fasilitas perumahan.

Sewa beli menggunakan bentuk perjanjian baku yang mengikat lembaga dan karyawan dengan angsuran yang lebih ringan karena jangka waktu yang dipakai dapat dibuat lebih lama dari pengikatan jual beli tersebut diatas. Angsuran yang dibayarkan kepada lembaga dianggap sebagai sewa dari tanah dan bangunan yang akan dibeli, jadi selama angsuran belum mencapai harga yang telah disepakai tanah yang bersangkutan tetap menjadi milik lembaga, jadi sewa beli memiliki ciri tersendiri yaitu sebagai upaya memperkuat hak penjual dari berbagai kemungkinan terburuk selama masa kontrak atau sebelum waktu pelunasan

angsuran. Keuntungan bagi karyawan dari perjanjian ini adalah pada saat angsuran lunas karyawan sebagai pembeli sewa dapat secara otomatis membalik nama sendiri tanah dan bangunan dimaksud keatas namanya, karena didalam perjanjian ini didalamnya terdapat klausula yang menyatakan bahwa:

"guna memudahkan pembalikan nama tanah berikut dengan segala sesuatunya, maka pihak kesatu dengan ini-untuk nanti pada waktunya yaitu setelah dilunasinya uang sewa dimaksud diatas pada waktu yang telah ditetapkan dengan baik-memberi kuasa kepada pihak kedua dengan tidak ada hak substitusi, khusus untuk menjual tanah berikut dengan segala sesuatunya dimaksud kepada pihak kedua sendiri, demikian itu yang diberi kuasa berhak untuk ....."

Perjanjian baku yang dipakai dalam sewa beli adalah atas dasar kebebasan berkontrak, sewa beli tidak diatur dalam perundang-undangan, baik Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang, jadi didasarkan pada praktek sehari-hari dan putusan pengadilan (Jurisprudensi), namun pemerintah ternyata telah memberikan adanya peraturan lewat perangkatnya yang berupa :

1. Surat keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi yaitu SK Meperdagkop No.34/KP/II/1980 tentang perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli.

2. Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan No.408/Binus-3/IX/1985 tertanggal 27 September 1985 perihal Permohonan Izin Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*).
3. Surat No.719/Binus-3/VIII/1986, 8 agustus 1986 yang memperjelas tentang izin Usaha Sewa Beli juga pengertian Sewa Beli (*Hire Purchase*), disini ditegaskan bahwa sewa beli (*Hire Purchase*) adalah jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut maka lahir sewa beli sebagai terobosan dari jual beli tunai dan merupakan variant dari jual beli angsuran.

Jadi sewa beli diharapkan dapat membantu kepentingan pembeli tanpa harus mengorbankan kepentingan penjual, disini kepentingan penjual

dan pembeli cukup terlindungi. Perjanjian sewa beli ini dibuat dengan akta notaris.

Menurut penulis dari ketiga alternatif tersebut diatas yang dapat disesuaikan dengan perjanjian dibawah tangan yang telah ada adalah perjanjian sewa beli yang dibust dihadapan pejabat umum yaitu Notaris, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Kepentingan semua pihak dapat terlindungi.
- Kebutuhan karyawan dapat terpenuhi karena rumah dapat diangsur lebih ringan dengan jangka waktu yang panjang.
- Karyawan dapat melakukan balik nama secara otomatis apabila harga yang disepakati seluruhnya sudah dibayar lunas, karena didalam perjanjian sewa beli terdapat klausula sebagai berikut :

"...-memberi kuasa kepada pihak kedua dengan tidak ada hak substitusi, khusus untuk menjual tanah berikut dengan segala sesuatunya dimaksud diatas kepada pihak kedua sendiri, ..."

pihak kedua yang dimaksud disini adalah karyawan penerima fasilitas.

- Kepentingan lembaga juga terlindungi karena sebelum angsuran dibayar lunas lembaga tetap

sebagai pemilik penuh dari tanah berikut bangunannya.

- Kerahasiaan atas besar kecilnya fasilitas yang dapat diberikan oleh lembaga kepada karyawan sangat terjaga karena pihak-pihak yang terlibat hanya pimpinan lembaga, penanggung jawab fasilitas perumahan dan karyawan penerima fasilitas.

## BAB V

### PENUTUP

Berdasarkan dari uraian-uraian pada bab sebelumnya dan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### A. Kesimpulan

##### A.1. Dalam hal penyelesaian persoalan pengikatan jual beli rumah.

- Perjanjian pengikatan rumah antara karyawan dan lembaga adalah merupakan perjanjian yang dibuat dalam rangka memenuhi kebutuhan karyawan dengan kriteria tertentu, untuk memiliki sebuah rumah agar kebutuhan dasar manusia mengenai papan terpenuhi.
- Pengikatan yang dilakukan dengan prosedur pinjam nama dalam kaitannya meringankan biaya yang harus ditanggung oleh penerima fasilitas tidak sepenuhnya dapat menjamin perlindungan hukum bagi lembaga

manakala karyawan yang dipinjam namanya meninggal dunia atau keluar dari lembaga karena sesuatu hal.

- pengikatan dibawah tangan yang sekarang ini ada terlalu sederhana dan tidak menjelaskan secara rinci hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, manakala timbul risiko-risiko justru sangat melemahkan kedudukan lembaga atau dengan kata lain merugikan lembaga serta tidak ada perlindungan otomatis bagi karyawan untuk dapat membalik nama bukti formil yaitu sertipikat apabila kewajiban-kewajiban dari karyawan sudah seluruhnya terpenuhi.
  
- Bilamana dalam perjanjian tersebut terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh karyawan, maka benda yang menjadi obyek perjanjian tidak dapat ditarik oleh lembaga karena sejak awal bangunan sudah direnovasi atau ditambah oleh karyawan dengan menggunakan uang sendiri yang jumlahnya tidak sedikit ( bisa sampai dengan 50 atau 60 prosen ) dari harga beli rumah.
  
- Penyelesaian atau jalan keluar yang dapat dilakukan adalah secara kekeluargaan yaitu dengan suatu ganti



rugi, apabila dengan cara ini tidak dapat terselesaikan baru ditempuh proses jalur hukum yang berlaku untuk menyelesaikannya yaitu melalui perangkat pengadilan dengan sebuah putusan hakim.

#### A.2. Alternatif pengikatan lain yang dapat dipakai.

Untuk dapat meminimalisir risiko dalam pemberian fasilitas rumah, maka dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Dalam hal pinjam nama, pernyataan yang dibuat dibawah tangan diganti dengan surat yang dibuat secara notariil akta yaitu dengan suatu akte pernyataan dan kuasa (sebagai bukti intern) dan kuasa tersendiri (sebagai alat yang dapat diterima oleh Badan Pertanahan Nasional) yang dapat dipakai untuk membalik nama secara otomatis.
- Dalam hal pengikatan rumah antara lembaga dengan penerima fasilitas perumahan, dapat dipakai beberapa alternatif perjanjian sebagai berikut :
  - a. Pengikatan jual beli
  - b. Perjanjian kredit

### c. Perjanjian sewa beli

Ketiga alternatif tersebut diatas yang dapat disesuaikan dengan perjanjian dibawah tangan yang telah ada adalah perjanjian sewa beli yang dibuat dihadapan pejabat umum yaitu Notaris.

## B. Saran-saran

Untuk dapat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak maka saran yang dapat penulis berikan dalam rangka meminimalisir risiko serta menentukan alternatif yang menguntungkan bagi kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

- Sebelum menentukan pilihan terhadap salah seorang karyawan yang namanya dipakai/dipinjam untuk dituliskan dalam sertipikat dari rumah yang akan dibeli oleh lembaga, lembaga seyogyanya melakukan analisis yang cermat terhadap karakter, dedikasi dan lain sebagainya dari karyawan tersebut guna menghindari timbulnya masalah dalam pelaksanaan balik nama dikemudian hari.

- Sebaiknya pernyataan dibawah tangan yang dibuat oleh karyawan yang namanya dipinjam diganti dengan pernyataan dan kuasa secara notariil akta agar lebih kuat dalam hal pembuktiannya, selanjutnya juga dibuat kuasa khusus tersendiri agar dapat dipakai untuk mengadakan proses balik nama secara otomatis tanpa menghadirkan karyawan yang namanya dipinjam dan dituliskan sebagai pemilik dalam sertipikat. Pernyataan dan kuasa sifatnya adalah intern sedangkan kuasa adalah ekstern yaitu untuk kepentingan Kantor Badan Pertanahan.
  
- Perjanjian dibawah tangan yang intinya sebagai persetujuan untuk menempati rumah secara cuma-cuma dan janji dari lembaga untuk menjual rumah kepada karyawan penerima fasilitas yang keduanya dibuat secara terpisah seluruhnya diganti dengan sebuah akta penjanjian sewa beli yang dilakukan dihadapan pejabat umum yaitu Notaris agar kepentingan semua pihak dapat terlindungi, disatu sisi kebutuhan karyawan dapat terpenuhi karena rumah dapat diangsur lebih ringan dengan jangka waktu yang panjang sekaligus karyawan dapat melakukan balik nama secara otomatis apabila angsuran sudah

memenuhi harga yang disepakati dan dilain pihak kepentingan lembaga terlindungi karena sebelum angsuran dibayar lunas lembaga tetap sebagai pemilik penuh dari tanah berikut bangunannya.

Disamping itu dengan perjanjian sewa beli ini kerahasiaan atas besar kecilnya fasilitas yang dapat diberikan oleh lembaga kepada karyawan sangat terjaga karena pengikatan dengan cara ini pihak-pihak yang terkait/terlibat dapat dibatasi yaitu hanya Pimpinan, Penanggung jawab fasilitas perumahan dan karyawan penerima fasilitas.

Kedua alternatif lainnya yaitu pengikatan jual beli dan pengikatan kredit tidak dipilih dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Dalam pengikatan jual beli, jangka waktu angsuran terlalu pendek akibatnya beban pembayaran/angsuran bagi karyawan terlalu besar dan berat karyawan penerima fasilitas tidak kuat untuk mengangsurnya, disamping itu kedudukan lembaga lemah karena pada saat perjanjian ditandatangani lembaga sudah bukan pemilik penuh dari rumah tersebut, lembaga sangat terikat

untuk menjual kepada karyawan penerima fasilitas apapun yang terjadi (apakah karyawan bekerja baik/tidak ataupun keluar/dikeluarkan), selama angsuran dari rumah dipenuhi dan dibayar lunas maka jual beli mutlak harus dilaksanakan.

Pengikatan jual beli adalah sebagai salah satu sarana pengikatan baku yang khusus dipakai untuk pelaksanaan jual beli dan balik nama rumah, klausula tentang kedinasan lembaga yang menyangkut pekerjaan karyawan tidak lazim untuk dimasukkan didalamnya.

- Mengenai perjanjian kredit juga tidak dipilih oleh lembaga karena ada perhitungan bunganya, sementara fasilitas perumahan ini diberikan tidak dengan bunga justru diberi bunga karena sifatnya adalah sebagai tabungan rumah.

Kerahasiaan atas jumlah fasilitas yang diberikan kepada masing-masing karyawan tidak terjaga karena apabila menyangkut kredit pihak-pihak yang terlibat sangat banyak yaitu sebagai berikut : Pimpinan lembaga, penanggung jawab perumahan, bagian administrasi kredit, bagian legal, bagian kearsipan kredit, bagian penyimpanan

jaminan kredit, bagian pembukuan, bagian kontrol dan bagian teller sebagai bagian yang bertugas mengeluarkan uang, dengan demikian seluruh kantor akan mengetahui bahwa karyawan-karyawan dimaksud mendapat fasilitas perumahan dengan jumlah yang berbeda-beda berdasarkan penilaian tingkat menurut kriteria yang telah ditetapkan oleh lembaga. Hal ini sangat tidak menguntungkan bagi lembaga maupun bagi karyawan penerima fasilitas perumahan, karena dampaknya menimbulkan kesenjangan sosial didalam lembaga.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Pertanggunggaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Gunawan, Johannes, *Penggunaan Perjanjian Standart dan Implementasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Majalah Pro Justitia, Universitas Katholik Parahyangan, Bandung, 1987.
- Gautama, Sudargo, *Contoh-contoh Kontrak Rekes, Surat Resmi Sehari-hari*, Alumni, Bandung, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Jaminan Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986.
- Hadisoepipto, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research Jilid I*, Andi, Yogyakarta, 2000.
- Harahap, M. Yahya, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conversatoir Beslag*, Pustaka, Bandung, 1990.
- Hanitijo Soemitro, Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- \_\_\_\_\_, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000.

- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi 2001*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1991.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin dan Nico Ngani, *Sewa Beli Dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1992.
- Mashudi H, dan Chidir Ali Mohammad, *Bab-Bab Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Jakarta, 1985.
- Muljadi Kartini, Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Projodikoro, R, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1981.
- Poedjosebrotto, R. Santoso, *Yurisprudensi Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 1996.
- Kheirandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta, 2003.
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Subekti R., *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.



- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1984.
- \_\_\_\_\_, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1999.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Sumardjono, Maria S.W., *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Setiawan R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1982.
- Sutanto, Suryono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.