

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA
KANTOR CABANG PURWOKERTO**

TESIS

Disusun sebagai salah satu syarat untuk melengkapi dan memenuhi
syarat - syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister
Kenotariatan dan mencapai gelar Strata Dua (S2)



Disusun oleh:

INDRARENI GANDADINATA, S.H.

B4B.002.113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

LEMBAR PENGESAHAN

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA
KANTOR CABANG PURWOKERTO**

Disusun oleh:

INDRARENI GANDADINATA, S.H.
B4B.002.113

Dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 11 September 2007

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk
memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana
Universitas Diponegoro Semarang

Mengetahui,

Pembimbing Tesis

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

H. ACHMAD BUSRO,SH, M.Hum

H. MULYADI, S.H., M.S.

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 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.

Purwokerto, Agustus 2007
Yang Menyatakan,

INDRARENI GANDADINATA, SH

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **“WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA KANTOR CABANG PURWOKERTO”**.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tidak ada yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna dan harapan. Oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. 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 pada tahap persiapan penulisan tesis ini hingga tesis ini terwujud, tidak mungkin disebutkan seluruhnya. Tanpa dukungan para pihak tersebut, tidak mungkin penulisan tesis ini terselesaikan.

Dari lubuk hati yang dalam penulis sampaikan rasa hormat, penghargaan dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada **Bapak H. Achmad Busro, SH, M.Hum.**, selaku 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.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak – pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, serta penyusunan tesis ini, antara lain kepada :

1. *Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS Med.*, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. *Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA Ph.D*, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. *Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S.*, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. *Bapak Yunanto, S.H., M.Hum*, selaku Sekertaris Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. *Bapak H. Budi Ispriyarso, S.H., M.H.*, selaku Sekretaris Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Tim Reviewer Proposal Tesis dan 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.

7. Dosen - dosen pengajar yang telah membimbing penulis dalam menempuh ilmu di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Pada kesempatan ini penulis haturkan sembah sujud dan terima kasih kepada Ibunda dan Ayahanda yang selalu penulis cintai karena atas berkat doa restunya yang tiada henti penulis rasakan dalam mengiringi perjalanan hidup penulis, yang selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;
10. Serta pada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Guna penyempurnaan penulisan tesis ini, penulis sangat mengharapkan kritik, saran serta sumbangan pemikiran. Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan setitik manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan Ilmu Hukum pada khususnya.

Purwokerto, Agustus 2007

Penulis

ABSTRAKSI

“Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto”.Indrareni Gandadinata, SH. Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. 2007.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses yang terjadi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dan penyelesaiannya.

Penelitian ini dilakukan di wilayah Purwokerto, dengan metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, dan penarikan sample secara judgemental purposive sampling. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan kuisisioner dan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara induktif.

Hasil penelitian yang diperoleh: 1) Jika Nasabah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka agunan kreditnya akan diambil alih oleh Bank untuk pelunasan. Bank dan Debitur dalam akta Perjanjian Kredit setuju bahwa jangka waktu Fasilitas Kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Kredit dan harus sudah dibayar lunas oleh Debitur selambat-lambatnya pada tanggal ditanda tangannya akta Perjanjian Kredit tersebut. Bank dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada Debitur dapat menetapkan bahwa Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar, jika salah satu atau lebih peristiwa berikut ini terjadi (Peristiwa Kelalaian), dengan syarat-syarat. Untuk dapat diberikan ganti rugi kepada kreditur, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau sediannya sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Ketentuan seperti ini tidak berlaku jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya. 2). Suatu perjanjian dilaksanakan dengan baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata dari pelaksanaan perjanjian tersebut. Dengan melihat kepada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian itu, maka pelaksanaan perjanjian tersebut dapat diukur secara baik atau tidak. Jadi meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian merupakan sesuatu yang terletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subyektif namun itikad baik itu dapat diukur secara obyektif.

Kata kunci : - Wanprestasi
- Kredit Pemilikan Rumah

ABSTRACT

Miss-Achievement and Its Settlement in the Property Ownership Credit The Agreement in Banyumas Regency, Purwokerto. Indrareni Gandadinata, SH. Thesis. Notary Magisterial Study Program, University of Diponegoro, Semarang.

This research has purpose to know any processes occurred when the miss-achievement occurred within the house ownership credit agreement, and its settlements.

Research performed in the Purwokerto region, with normative juridical approach method, its specification conducted in descriptive analytically, and sample drawing was done through sampling purposive judgmental. Data that were used are primary data that was constituted as data gathered directly from field by questioner and interview, and secondary data – that constituted as literature studies. Data analysis used was qualitative analysis that its conclusion drawing performed inductively.

Below are several results attained: (1) If customer got missed-achieve while fulfilling his or her obligation in payment and or credit settled, then his or her credit guarantee will be taken over by Bank for their credit settlement. Bank and the Debtor in the Credit Agreement Act were agreed that credit term of payment was already given based on Credit Agreement and all must be already paid by the Debtor at last on date of that credit agreement signed. Bank, by its previously written notification had sent to the Debtor may determined that Credit Facilities based on this Credit Agreement had became on dated and must be immediately paid, if one or more conditions below occurred (Negligent Events). To allow compensation paid against creditor, then it's lose must be already expected or formerly had suggested since initially action that may raise lose done. These stipulations are not valid if the miss-achievement was caused by fraud that's done by creditor. (2) Such agreement conducted will be valued well or not may be reflected on the real actions of agreement implementation. Thus, even though good intention within its implementation was subjectively something set in human being deepest heart, but its good intention may be valued objectively.

Key words : - Miss-achievement
- Property Ownership Credit

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Kekuatan Mengikat Perjanjian Terhadap Para Pihak.....	7
2.2. Pengertian Prestasi, Wanprestasi dan Model - Model Prestasi Dalam Suatu Kontrak	10
2.3. Model-Model Wanprestasi Dan Doktrin Pelaksanaan Kontrak Secara Substansial.....	12
2.4. Terminasi Suatu Kontrak	19
2.5. Syarat Restorasi Dalam Suatu Kontrak.....	28
2.6. Akibat Dari Terminasi Kontrak.	30
2.7. Repudiasi Terhadap Kontrak.	33
2.8. Resisi Terhadap Kontrak.....	36

2.9. Resisi Terhadap Kontrak	39
2.10.Reformasi Kontrak	40
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1. Metode Pendekatan	41
3.2. Spesifikasi Penelitian	42
3.3. Lokasi/Wilayah Penelitian	42
3.4. Populasi Dan Sampel	43
3.5. Jenis dan Sumber Data	44
3.6. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian.....	45
3.7. Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
4.1. Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Purwokerto Kabupaten Banyumas.....	47
4.2. Isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Sebagai Landasan Penyelesaian Wanprestasi.	80
BAB V PENUTUP	88
A. Kesimpulan	88
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah (papan) merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia. Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana bernaung/berlindung saja, tetapi lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin terkikis dengan kebutuhan rumah sebagai lambang kesejahteraan hidup.

Adanya permintaan akan rumah yang layak huni ini merupakan lahan bisnis bagi para pelaku usaha yang menginginkan keuntungan yang sebesar-besarnya, tanpa mengindahkan perjanjian-perjanjian yang berlaku diantara para pihak yang terkait dengan proses pemilikan rumah tersebut.

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang membuat perjanjian bila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain:

1. Kata sepakat yang membuat perjanjian;
2. Kecakapan pihak-pihak yang melakukan perjanjian;
3. Obyek perjanjian itu harus jelas;

4. Perjanjian itu dibuat atas dasar suatu sebab yang dibolehkan.

Tetapi pada kenyataannya di lapangan banyak kita temui perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.

Hal ini juga sering kita lihat dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang mana developer/bank memberikan syarat-syarat yang sangat memberatkan bagi konsumen perumahan. Tetapi karena sangat membutuhkan rumah, maka konsumen menandatangani perjanjian yang tidak seimbang "*bargaining power*"nya tersebut. Dalam kasus-kasus seperti itu sebenarnya salah satu pihak menekan (mengambil keuntungan) dari pihak yang lain. Hal tersebut tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian menjadi terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas.

Dalam menjalankan bisnisnya, beberapa developer menggunakan cara-cara yang kurang bermartabat. Untuk meraih keuntungan, perusahaan tersebut hanya menjamin terpeliharanya kepentingan mereka saja. Jika perlu dengan mengorbankan kepentingan berbagai pihak lain, termasuk para pengguna produk atau pemakai jasa mereka. Bahkan banyak langkah tidak bermoral dan melanggar norma-norma etika yang dilakukan oleh manajemen

untuk menjamin kepentingan perusahaan., misalnya tidak jujur dalam mempromosikan produk tertentu, membesar-besarkan manfaat produk, dan memberikan informasi yang tidak faktual mengenai mutu produk.

Pelanggaran-pelanggaran terhadap konsumen perumahan ini dapat kita lihat dari terus meningkatnya jumlah pengaduan pada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Dari jenis pengaduan, secara umum ada dua kelompok:¹

- a. Pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain-lain;
- b. Pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak dibangunnya fasilitas sosial/umum, sertifikasi rumah fiktif, banjir dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.

1.2. Permasalahan

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses penyelesaian wanprestasi pada perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto?

¹Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 41

2. Apakah isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut dijadikan satu-satunya landasan penyelesaian suatu bentuk wanprestasi dari para pihak?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian sebagai berikut

1. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto.
2. Untuk mengetahui apakah isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah dijadikan satu-satunya landasan penyelesaian suatu bentuk wanprestasi dari para pihak.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang besar bagi kalangan teoritis dan kalangan praktis.

1. Bagi kalangan teoritis, hasil penelitian ini diharapkan bisa menambah khasanah pustaka dalam bidang perjanjian;
2. Bagi kalangan praktis, diharapkan bisa mendorong kalangan praktisi ini memberikan layanan kepada konsumen secara baik dengan cara-cara yang bermoral.

1.5. Sistematika Penulisan Tesis

Tesis ini akan disusun dengan sistematika penulisannya dibagi dalam 5 (lima) bab, sebagaimana diuraikan berikut:

Bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang: latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka yang berisi uraian tentang kekuatan mengikat perjanjian terhadap para pihak, pengertian prestasi, wanprestasi dan model-model prestasi dalam suatu kontrak, model-model wanprestasi dan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial, ketentuan dalam kontrak tentang terminasi, prinsip perlindungan pihak yang dirugikan, dan reformasi kontrak.

Bab III Metode Penelitian, yang menguraikan tentang metode pendekatan, lokasi penelitian, teknik sampling, jenis dan sumber data dan analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang diawali dengan diuraikan tentang gambaran umum daerah penelitian, selanjutnya diuraikan hasil penelitian tentang landasan penyelesaian wanprestasi dari para pihak dan proses penyelesaian wanprestasi pada perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto.

Bab V Penutup, yang berisikan kesimpulan dan saran-saran yang diberikan untuk perbaikan dari hasil penelitian di lapangan.

- Daftar Pustaka

- Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kekuatan Mengikat Perjanjian Terhadap Para Pihak

Pasal 1315 KUH Perdata memberikan penjelasan tentang terhadap siapa sajakah suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung. Bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri adalah logis, dalam arti, bahwa hak dan kewajiban yang timbul dari adanya suatu perjanjian hanyalah untuk para pihak saja.

Pasal 1315 KUH Perdata,

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk diri sendiri.”

Jadi orang bebas membuat perjanjian, bebas untuk menentukan isi, luas dan bentuknya perjanjian sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Menurut Rutten dalam buku karangan Purwahid Patrik, azas-azas Hukum Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ada 3 (tiga), yaitu :²

1. Azas Konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau konsensus semata-mata.
2. Azas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata; bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.
3. Azas kebebasan berkontrak, dalam hal ini orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-Undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.³

Pasal 1339 KUH Perdata:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang

²Rutten dalam Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1986, hal. 3

³Mariam Darus Badruzaman *et.al*, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 87-88

menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Suatu perjanjian tidak diperkenankan merugikan pihak ketiga, hal ini sesuai dengan Pasal 1340 KUH Perdata:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata”.

Pihak ketiga adalah mereka yang bukan merupakan pihak dalam suatu perjanjian dan juga bukan penerima/pengoper hak (*rechtsverkrijgenden*), baik berdasarkan alas hak umum maupun alas hak khusus.

Suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Isi hak dan kewajiban tersebut selain ditentukan oleh hukum yang memaksa juga sudah tentu oleh sepakat para pihak. Namun disamping itu hukum yang menambah juga mengisi kekosongan dalam perjanjian mereka, yaitu apabila mereka tidak secara tegas mengaturnya secara menyimpang. Adanya kesempatan kepada para pihak untuk menyimpangi ketentuan yang bersifat menambah itu, ada kalanya memberikan kesempatan kepada si kuat untuk menyingkirkan tanggung jawab tertentu, bahkan ada kalanya menggesernya ke pundak lawan janjinya, dengan memperjanjikan suatu klausula, yang biasa disebut *exoneratie-clausul*. Dengan adanya

kesempatan seperti itu kita sudah dapat menduga, bahwa kemungkinan terjadi, bahwa klausula *exoneratie* mempunyai kaitan dengan penyalahgunaan keadaan.

2.2. Pengertian Prestasi, Wanprestasi dan Model-Model Prestasi Dalam Suatu Kontrak

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁴

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :

- (1) Memberikan sesuatu;
- (2) Berbuat sesuatu;
- (3) Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, yang dimaksud dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

⁴Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 87

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :

- (1) Kesengajaan;
- (2) Kelalaian;
- (3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak tidak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya umumnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi (untuk sementara atau untuk selama-lamanya).

Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam

kontrak atau dalam undang-undang, maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrehstelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.⁵

Stelsel dengan akta lalai ini adalah khas dari negara-negara yang tunduk kepada Civil Law seperti Prancis, Jerman, Belanda dan karenanya juga Indonesia. Sementara di negara-negara yang berlaku sistem *Common Law*, seperti Inggris dan Amerika Serikat, pada prinsipnya tidak memberlakukan stelsel akta lalai ini.

Dalam praktek akta lalai ini sering disebut dengan:⁶

- Somasi (Indonesia)
- *Sommatie* (Belanda)
- *Sommation* (Inggris)
- *Notice of default* (Inggris)
- *Mahnung* (Jerman dan Swiss)
- *Einmahnung* (Austria)
- *Mise en demeure* (Prancis)

Namun demikian, bahkan di negara-negara yang tunduk kepada Civil Law sendiri, akta lalai tidak diperlukan dalam hal-hal tertentu, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut:

⁵Lihat Pasal 1238 KUH Perdata.

⁶Munir Fuady, Op.cit, hal. 88.

- (1) Jika dalam persetujuan ditentukan termin waktu;
- (2) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- (3) Debitur keliru memenuhi prestasi;
- (4) Ditentukan dalam undang-undang bahwa wanprestasi terjadi demi hukum (misalnya Pasal 1626 KUH Perdata);
- (5) Jika debitur mengakui atau memberitahukan bahwa dia dalam keadaan wanprestasi.

2.3. Model-Model Wanprestasi dan Doktrin Pelaksanaan Kontrak Secara Substansial

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Dalam hal wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi dalam hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial” (*Substansial Performance*). Yang dimaksud dengan “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial” adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan

prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*).

Pelaksanaan *substansial performace* terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

Sebagai contoh, jika seorang kontraktor mengikat kontrak dengan pihak *bouwheer* untuk mendirikan sebuah bangunan, misalnya dia hanya tinggal memasang kunci bagi bangunan tersebut sementara pekerjaan-pekerjaan lainnya telah selesai dilakukannya, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan kontrak secara substansial. Sementara kunci yang tidak dipasang pada bangunan tersebut bukan berarti dia telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*).

Akan tetapi tidak terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial. Untuk kontrak jual beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan.

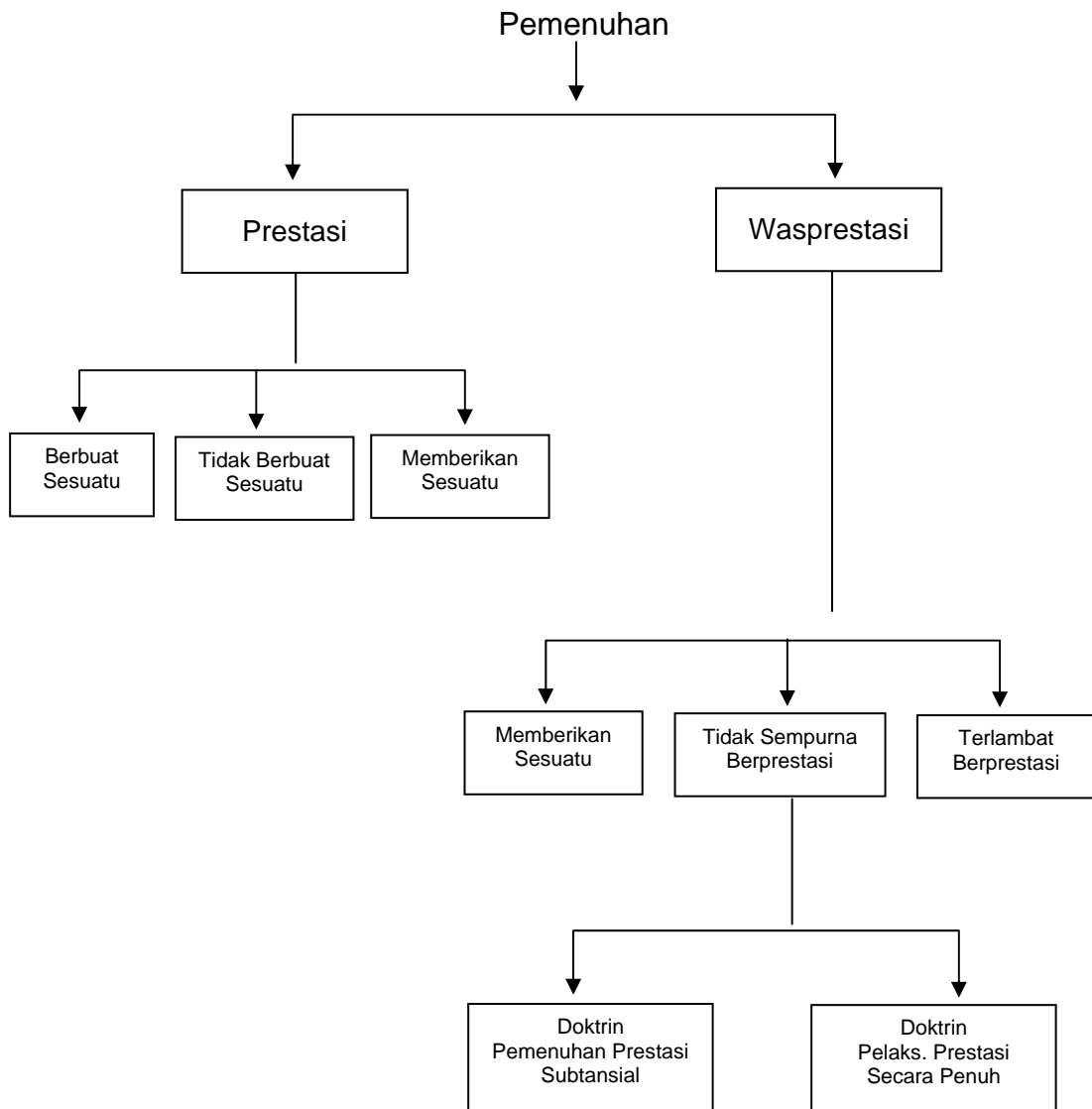
Untuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh atau sering disebut istilah-istilah sebagai berikut :⁷

1. *Strict Performance rule*; atau
2. *Full Performance rule*; atau
3. *Perfect tender rule*.

Berdasarkan doktrin pelaksanaan kontrak secara penuh ini, misalnya seorang penjual menyerahkan barang yang tidak sesuai (dari segala aspek) dengan kontrak, maka pihak pembeli dapat menolak barang tersebut. Dalam diagram berikut ini terlihat bagaimana pemenuhan prestasi dalam kontrak dalam berbagai kemungkinan yuridisnya.

⁷Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 90.

Skema 1.1. Diagram tentang Pemenuhan Perestasi dalam Kontrak oleh Para Pihak



Sumber : Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (Dari sudut Pandang Hukum Bisnis)*

Hal. 91

Pemberlakuan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial, membawa konsekuensi untuk mengetahui apakah tidak terlaksananya kontrak merupakan “material” atau tidak, maka

masalahnya sangat relatif dan dalam praktek sangat ditentukan oleh kebijaksanaan hakim, biasanya diberlakukan beberapa kriteria dasar sebagai berikut:⁸

(1) Kelayakan kompensasi

Dalam hal ini akan dilihat apakah tersedia kompensasi yang cukup memuaskan terhadap pihak yang dirugikan karena wanprestasi. Apabila tidak cukup baik tersedia kompensasi atau menghitung ganti rugi, maka pelaksanaan kontrak substansial akan sulit diakui. Jadi dalam hal yang demikian, pelaksanaan kontrak akan dianggap tidak substansial, sehingga dianggap telah terjadi ketidak terlaksanaan kontrak yang material (*material breach*).

(2) Hilangnya keuntungan yang diharapkan

Dalam hal ini, semakin besar keuntungan yang hilang dari adanya pelaksanaan kontrak yang tidak sempurna, semakin besar pula kemungkinan wanprestasi yang material terhadap kontrak yang bersangkutan. Sehingga kalau kerugian kepada yang dirugikan tersebut besar, sulit dikatakan terjadi pelaksanaan kontrak substansial.

(3) Bagian kontrak yang dilaksanakan

⁸Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 92.

Untuk dapat dikatakan bahwa pihak tertentu telah melaksanakan kontraknya secara substansial, dapat diukur dari bagian prestasi yang telah dilakukan. Semakin besar bagian prestasi yang telah dilakukan, semakin besar kemungkinan substansialnya pelaksanaan kontrak yang bersangkutan.

(4) Kesengajaan untuk tidak melaksanakan kontrak

Apabila ada bagian kontrak yang tidak dilaksanakan dengan unsur kesengajaan (bukan karena kelalaian atau sebab-sebab lain yang mengandung unsur itikad baik), unsur kesengajaan mana biasanya terlihat dari dengan sengaja mengabaikan kontraknya, atau dengan sengaja memasang material yang tidak memenuhi standar, dapat dikatakan bahwa dia belum melaksanakan kontrak secara substansial.

(5) Kesiediaan untuk memperbaiki prestasi

Jika pihak yang melakukan wanprestasi dapat memperbaiki dan punya keinginan untuk memperbaiki prestasinya, maka dalam hal yang demikian dapat dianggap tidak terjadi bukan wanprestasi yang bersifat material (*material breach*).

(6) Keterlambatan melaksanakan prestasi

Keterlambatan dalam melaksanakan prestasi umumnya tidak dengan keterlambatan tersebut akan sangat merugikan pihak lain.

2.4. Terminasi Suatu Kontrak

2.4.1. Ketentuan dalam Kontrak tentang Terminasi

Suatu kontrak yang baik selalu terdapat klausul mengenai cara dan akibat-akibat pemutusan kontrak. Ada berbagai kemungkinan pengaturan pemutusan kontrak dalam kontrak yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut :⁹

(a) Penyebutan alasan pemutusan kontrak

Seringkali dalam kontrak diperinci dalam alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutuskan kontrak. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan kontraknya, tetapi hanya wanprestasi seperti yang disebut dalam kontrak saja.

(b) Kontrak dapat dihapus dengan sepakat kedua belah pihak

Kadang-kadang disebutkan dalam kontrak bahwa suatu kontrak hanya dapat diputuskan jika disetujui oleh kedua belah pihak. Sebenarnya hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, kontrak dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak.

(c) Mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata

Sangat sering dalam kontrak disebutkan bahwa jika ingin memutuskan kontrak, para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak. Dengan ini, Pasal 1266 KUH Perdata harus dengan tegas dikesampingkan berlakunya. Sebab, menurut Pasal 1266 KUH Perdata tersebut, setiap pemutusan kontrak harus dilakukan lewat pengadilan.

(d) Tata cara pemutusan kontrak

Disamping penentuan pemutusan kontrak tidak lewat pengadilan, biasanya ditentukan juga prosedur pemutusan kontrak oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam kontrak bahwa sebelum diputuskan suatu kontrak, haruslah terlebih dahulu diperingatkan

⁹Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 93.

pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya. Peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali. Bila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan kontrak tersebut. Penulisan kewajiban memberi peringatan seperti ini sejalan dengan prinsip yang dianut oleh KUH Perdata yaitu *ingebrehstelling*, yakni dengan dikeluarkannya "akta lalai" oleh pihak kreditur (lihat Pasal 1238 KUH Perdata), dimana somasi (dengan berbagai pengecualian) pada prinsipnya memang diperlukan untuk dapat memutuskan suatu kontrak.

2.4.2. Ketentuan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata

Pada prinsipnya Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tidak memperkenankan ditariknya kembali suatu kontrak kecuali apabila dipenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat tertentu agar suatu kontrak dapat dibatalkan sebagaimana dimaksudkan antara lain dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Kontrak tersebut haruslah dibuat secara sah. Sebab jika syarat sahnya kontrak tidak dipenuhi, batal atau pembatalan kontrak tersebut dapat dilakukan tetapi bukan lewat Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata.
- b. Dibatalkan berdasarkan alasan-alasan yang disebutkan dalam undang-undang, atau
- c. Dibatalkan berdasarkan kesepakatan semua pihak dalam kontrak yang bersangkutan.

2.4.3. Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata

Ada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam hal ini Pasal 1266 KUH Perdata, yang memberikan ruang yang besar bagi intervensi pengadilan

dalam hal pemutusan suatu kontrak. Selengkapnya Pasal 1266

KUH Perdata menyebutkan :

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan itu juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Dengan demikian, menurut Pasal 1226 KUH Perdata tersebut, dengan alasan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dalam kontrak tersebut dapat membatalkan kontrak yang bersangkutan, akan tetapi pembatalan tersebut tidak boleh dilakukan begitu saja, melainkan haruslah dilakukan lewat pengadilan.

Mengingat tidak ada prosedur khusus untuk pembatalan suatu kontrak oleh pengadilan, maka pembatalan tersebut harus ditempuh lewat prosedur gugatan biasa, yang sangat panjang, berbelit dan melelahkan. Sehingga, campur tangan pengadilan dalam hal memutuskan kontrak, yang

semula ditujukan untuk pihak yang lemah dalam kontrak tersebut, akhirnya akan merugikan semua pihak.

Karena itu, tidak mengherankan jika dalam praktek sering ada ketentuan dalam kontrak yang mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUH Perdata tersebut, yang berarti bahwa kontrak tersebut dapat diputuskan sendiri oleh salah satu pihak (tanpa campur tangan pengadilan) berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, jika pihak lainnya melakukan wanprestasi.

2.4.4. Prinsip Perlindungan Pihak Yang Dirugikan

Salah satu prinsip yang sangat mendasar dalam ilmu hukum kontrak adalah prinsip perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi dari pihak lainnya dalam kontrak yang bersangkutan.

Berlandaskan kepada prinsip perlindungan pihak yang dirugikan ini, maka apabila terjadinya wanprestasi terhadap suatu kontrak, kepada pihak lainnya diberikan berbagai hak sebagai berikut :¹⁰

a. Exceptio non adimpleti contractus

Berdasarkan prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat menolak melakukan prestasinya atau

¹⁰Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 96.

menolak melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.

b. Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan

Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi, misalnya mulai mengirim barang yang rusak dalam suatu kontrak jual beli, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menolak pelaksanaan prestasi selanjutnya dari pihak lawan tersebut, misalnya menolak menerima barang selanjutnya yang akan dikirim oleh pihak lawan dalam contoh kontrak jual beli tersebut.

c. Menuntut restitusi

Ada kemungkinan sewaktu pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikannya dalam kontrak yang bersangkutan. Dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang telah dilakukannya.

Hak untuk menuntut restitusi ini dalam Hukum Jerman disebut dengan *Rucktritt* atau *Ablehnung der leistung*, sementara istilah *resolution* dalam Hukum Prancis mengacu kepada baik hak pihak yang dirugikan untuk menuntut restitusi maupun haknya untuk menolak pemenuhan prestasi selanjutnya dari pihak yang telah melakukan wanprestasi.

2.4.5. Prinsip Keseimbangan Berupa Perlindungan Pihak Yang Melakukan Wanprestasi

Ada kemungkinan bahwa sungguhpun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, tetapi sebagian prestasi telah dilakukan atau terdapat cukup alasan untuk menunda sementara pelaksanaan prestasi ataupun ada alasan-alasan lain yang menyebabkan kepentingan pihak yang melakukan wanprestasi pun dilindungi. Karena itu dalam hukum kontrak dikenal dengan prinsip keseimbangan, yakni

keseimbangan antara kepentingan pihak yang dirugikan dengan kepentingan dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Seperti telah dijelaskan bahwa oleh hukum kontrak diberikan hak untuk melakukan terminasi kontrak (dengan berbagai konsekuensinya) kepada pihak yang dirugikan oleh tindakan wanprestasi, akan tetapi untuk menjaga keseimbangan, kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi juga diberikan hak-hak atau perlindungan tertentu.

Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :¹¹

a. Mekanisme tertentu untuk memutuskan kontrak

Agar pemutusan kontrak tidak dilaksanakan secara sembarangan sungguhpun pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, maka hukum menentukan mekanisme tertentu dalam hal pemutusan kontrak tersebut. mekanisme tersebut adalah sebagai berikut:

- (i) Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata).
- (ii) Kewajiban memutuskan kontrak timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata)

b. Pembatasan untuk pemutusan kontrak

Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dalam kontrak tersebut berhak untuk memutuskan kontrak yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak untuk memutuskan kontrak oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restriksi yuridis berupa :

- (i) Wanprestasi harus serius,

¹¹Munir Fuady, *Op.cit.* hal. 98.

- (ii) Hak untuk memutuskan kontrak belum dikesampingkan,
- (iii) Pemutusan kontrak tidak terlambat dilakukan,
- (iv) Wanprestasi disertai unsur kesalahan.

Untuk itu akan ditinjau satu per satu dari restriksi yuridis tersebut.

(i) Wanprestasi harus serius

Sebagaimana diketahui bahwa tidak terhadap semua wanprestasi pihak yang dirugikan dapat memutuskan kontrak tersebut melainkan yang dirugikan harus dapat pula menunjukkan bahwa wanprestasi tersebut merupakan wanprestasi yang serius. Jika hanya terhadap wanprestasi yang tidak serius, yakni jika salah satu pihak tidak melakukan suatu kewajiban kecil, maka pihak lainnya tidak berhak untuk memutuskan kontrak tersebut, walaupun tidak tertutup kemungkinan bagiannya untuk memintakan ganti rugi jika cukup alasan untuk itu.

Mekanisme penentuan sejauh mana serius atau tidaknya suatu wanprestasi terhadap suatu kontrak adalah sebagai berikut :

- a. Melihat apakah ada ketentuan dalam kontrak yang menegaskan pelaksanaan kewajiban yang mana saja yang dianggap wanprestasi terhadap kontrak tersebut, atau
- b. Jika ada ketentuan dalam kontrak, maka hakim dapat menentukan apakah tidak melaksanakan kewajiban tersebut cukup serius untuk dianggap sebagai suatu wanprestasi terhadap kontrak yang bersangkutan.

(ii) Hak untuk memutuskan kontrak belum dikesampingkan

Umumnya diterima dalam hukum teori kontrak bahwa hak untuk melakukan pemutusan kontrak karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi tidak berlaku lagi manakala pihak yang dirugikan tersebut telah mengensampingkan hak untuk memutuskan kontrak tersebut.

Pengesarnpingan hak untuk memutuskan kontrak mempunyai konsekuensi hukum sebagai berikut:

- a. Hilangnya hak untuk memutuskan kontrak
Sekali pihak yang dirugikan karena tindakan wanprestasi dari pihak lain telah mengesampingkan haknya untuk memutuskan kontrak yang bersangkutan, maka dia tidak dapat lagi nantinya mengubah pendiriannya itu. Artinya, haknya untuk memutuskan kontrak tersebut sudah hilang karena dilepaskannya itu.
- b. Tidak berpengaruh terhadap penerimaan ganti rugi
Seperti telah diketahui bahwa dengan di kesampingkannya hak untuk memutuskan kontrak, maka yang bersangkutan hilang haknya untuk memutus kontrak yang bersangkutan. Akan tetapi yang hilang hanyalah hak untuk memutuskan kontrak. Karena, dalam ilmu hukum kontrak diterima prinsip bahwa sungguhpun pihak yang dirugikan karena wanprestasi telah melepaskan haknya untuk memutuskan kontrak yang bersangkutan, tetapi dia tetap berhak untuk menerima ganti rugi jika dia memang menderita kerugian akibat wanprestasi dari pihak lainnya itu.

Pada prinsipnya, pengesampingan hak untuk memutuskan suatu kontrak oleh pihak yang dirugikan oleh adanya tindakan wanprestasi dapat dilakukan dengan dua jalan sebagai berikut

- a. Dilakukan secara tegas.
Dalam hal ini pihak yang berhak memutuskan kontrak tersebut menyatakan dengan tegas bahwa dia telah mengesampingkan haknya untuk memutuskan kontrak.
- b. Dilakukan dengan tindakan
Akan tetapi yang lebih sering terjadi adalah bahwa pihak yang berhak memutuskan suatu kontrak tidak menyatakan pengesampingan secara tegas, melainkan dapat disimpulkan dari tindakan-tindakan yang dilakukannya. Misalnya dia masih bersedia bahkan menggunakan barang yang dikirimkan oleh pihak pembeli, sungguhpun barang tersebut tidak seperti yang diperjanjikan, atau terlambat mengirimnya.

(iii) Pemutusan kontrak tidak terlambat dilakukan

Pemutusan kontrak oleh pihak yang dirugikan karena pihak lain telah melakukan wanprestasi haruslah

dilakukan dalam waktu yang pantas (*reasonable time*). Hal ini untuk memberikan kepastian bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi untuk meneruskan atau tidak wanprestasi yang belum sempat dilaksanakannya. Apabila selama jangka waktu yang wajar terhadap pemutusan kontrak tidak digunakan untuk memutuskan kontrak yang bersangkutan, maka dia telah “terlambat” memutuskan kontraknya atas dasar bahwa dia telah “menerima” atau “mentoleransi” atas tindakan yang mengandung unsur wanprestasi tersebut, sehingga dia tidak dapat lagi memutuskan kontrak yang bersangkutan.

(iv) Wanprestasi disertai dengan unsur kesalahan

Apakah unsur kesalahan disyaratkan agar pihak lainnya dalam kontrak dapat memutuskan kontrak, atau memperoleh hak untuk menerima ganti rugi. Untuk itu, ada berbagai variasi sistem hukum di satu negara dengan negara lain.

Dalam sistem hukum Prancis misalnya, di sana berlaku ketentuan bahwa pada prinsipnya unsur kesalahan diperlukan untuk dapat diputuskannya suatu kontrak atau dibayar suatu ganti rugi. Prinsip persyaratan unsur kesalahan ini dalam Hukum Prancis terdapat beberapa pengecualian.

Dalam Hukum Prancis, relevansi dari elemen “kesalahan” dalam hal terminasi kontrak atau pemberian ganti rugi terwujud dalam dua bentuk sebagai berikut:

- a. Jika unsur “kesalahan” diperlukan untuk memberikan ganti rugi, maka unsur “kesalahan” tersebut juga diperlukan untuk menggunakan hak dari pihak yang dirugikan untuk dapat memutuskan kontrak.
- b. Pada prinsipnya pemutusan kontrak merupakan “discreci” dari pengadilan. Karena itu dalam kewenangan discreci tersebut, pihak pengadilan akan mempertimbangkan bisa atau tidaknya suatu kontrak diputuskan, salah satu faktor yang dipertimbangkan adalah sejauh mana seriusnya kesalahan dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Pada prinsipnya KUH Perdata tidak mensyaratkan eksistensi unsur “kesalahan” agar suatu kontrak dapat diputuskan oleh pihak yang dirugikan atau agar dapat dituntutnya suatu pembayaran ganti rugi. Akan

tetapi berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata yang melibatkan pengadilan untuk memutuskan kontrak timbal balik, maka penggunaan diskresi pengadilan untuk memutuskan kontrak tersebut juga antara lain akan menggunakan faktor “kesalahan” pihak pelaku wanprestasi untuk dapat menentukan apakah kontrak tersebut dapat diputus atau tidak.

Dengan demikian, menurut sistem KUH Perdata Indonesia, maka pada prinsipnya asal ada kewajiban yang tidak dilaksanakan tersebut cukup material (*material breach*), maka suatu kontrak sudah dapat diputuskan dan ganti rugi sudah dapat dimintakan. Asal saja ketidaklaksanaan kewajiban tersebut bukan karena hal-hal yang bersifat *Force Majeure*, yang untuk ini tidak diatur oleh hukum yang mengatur tentang wanprestasi, tetapi sudah merupakan wilayah hukum yang lain, yakni hukum yang mengatur tentang *Force Majeure* dan tentang “resiko”.

2.5. Syarat Restorasi Dalam Terminasi Kontrak

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas kontrak pada prinsipnya dapat memutuskan kontrak yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan kontrak tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (*restoration*), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Bentuk-bentuk dari tindakan restorasi oleh pihak yang dirugikan wanprestasi kepada pihak yang melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut :¹²

a. Pengembalian benda secara fisik

Apabila pihak yang melakukan wanprestasi telah menyerahkan suatu benda tertentu kepada pihak lainnya dalam rangka melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak, tetapi kemudian pihak yang dirugikan ingin memutuskan kontraknya, maka sebagai tindakan restorasi, pihak yang dirugikan harus menyerahkan kembali benda tersebut "secara fisik" kepada pihak yang melakukan wanprestasi yang bersangkutan.

b. Pembayaran kompensasi

Akan tetapi jika benda tersebut tidak dapat dikembalikan secara fisik, maka apabila ingin memutuskan kontrak, pihak yang telah dirugikan oleh wanprestasi tersebut harus memberikan kompensasi sejumlah manfaat yang diterimanya. Hal ini dapat terjadi dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Karena benda tersebut menyatu dengan bendanya pihak yang dirugikan oleh wanprestasi, ataupun

¹² Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 102.

- b. Karena prestasi yang telah diberikan oleh pihak melakukan wanprestasi tersebut berupa benda yang tidak dapat dikembalikan, misalnya dalam bentuk jasa.

2.6. Akibat Dari Terminasi Kontrak

Jika suatu kontrak diputuskan karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, maka akan berlaku beberapa akibat hukum sebagai berikut :¹³

1) Timbulnya kewajiban untuk melakukan restorasi

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa bagi pihak yang ingin memutuskan kontrak karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi berlaku kewajiban untuk melakukan restorasi terhadap pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut.

Dalam hal ini, jika pemutusan kontrak tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (*restoration*), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan

¹³Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 103.

untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

2) Berlaku secara *ex tunc* ataupun *ex nunc*

Dengan diputuskannya kontrak oleh pihak yang dirugikan karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, apakah dengan demikian keadaan dikembalikan seperti sebelum kontrak dilakukan (*ex tunc*) yakni yang mempunyai efek retrospektif (kontrak tersebut dianggap sama sekali tidak ada), ataupun kontrak hanya membebaskan para pihak untuk melaksanakan kewajibannya untuk masa setelah wanprestasi, sementara apa yang telah dilakukan sebelum wanprestasi tetap dianggap sah, yang disebut sebagai mempunyai efek yang *ex nunc*, yakni mempunyai efek yang prospektif.

Tidak kelihatan ketentuan yang tegas dalam KUH Perdata Indonesia tentang efek dari berlakunya pemutusan kontrak karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi ini. Akan tetapi dalam ilmu hukum kontrak terdapat berbagai pandangan tentang efek yang retrospektif atau prospektif ini, bergantung kepada hukum dari negara mana yang diberlakukan. Pemutusan kontrak dalam hukum Prancis, atau yang disebut dengan *resolution* mempunyai efek yang retrospektif (*ex tunc*), sementara pemutusan kontrak dalam hukum Jerman atau yang disebut

dengan *rucktritt* dahulunya juga mempunyai akibat yang retrospektif. Tetapi dalam hukum Jerman yang modern, pemutusan kontrak sudah dianggap sebagai tindakan yang mempunyai efek *ex nunc*.

Di samping itu, di negara-negara yang berlaku hukum *Common Law*, tidak ada ketentuan yang umum, tetapi pendekatannya dilakukan secara kasus per kasus, dalam arti ada kasus yang diterapkan efek yang *ex tunc*, tetapi ada pula kasus yang menerapkan efek yang *ex nunc*.

3) Akibat terhadap hak untuk mendapatkan ganti rugi

Seperti telah disebutkan bahwa jika ada pihak yang dirugikan karena wanprestasi dari pihak lainnya, maka pihak yang dirugikan tersebut dapat memutuskan kontrak yang bersangkutan tersebut.

Pada prinsipnya dalam ilmu hukum diterima prinsip bahwa bahwa upaya pemutusan kontrak karena wanprestasi tersebut tidak diberlakukan secara bersamaan dengan upaya paksaan untuk melaksanakan kontrak, karena jelas itu merupakan dua hal yang bertentangan. Akan tetapi dengan pemutusan kontrak masih dimungkinkan diberlakukan juga upaya ganti rugi dalam kasus yang sama, jika ada alasan untuk itu.

Hanya saja, prinsip pelarangan penerimaan ganti rugi secara *double* selalu dielakkan dalam kontrak, karena hal tersebut dapat merupakan penerimaan tanpa hak (*unjust enrichment*). Karena itu jika dalam satu kasus yang sama, disamping berlaku hak dari pihak yang dirugikan untuk memutuskan kontrak, berlaku juga ganti rugi, maka ganti rugi tersebut haruslah dibatasi sedemikian rupa sehingga tidak menjadi upaya ganti rugi kedua disamping upaya pemutusan kontrak yang bersangkutan.

2.7. Repudiasi Terhadap Kontrak

1. Pengertian Repudiasi

Dalam hukum kontrak, yang dimaksud dengan repudiasi (*repudiation, anticipatory breach*) adalah suatu manifestasi/ pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan kontrak yang sebelumnya telah disetujui, manifestasi mana dibuat sebelum tibanya waktu melaksanakan kontrak tersebut.

Namun demikian, disamping repudiasi yang dilakukan sebelum pelaksanaan kontrak atau yang disebut dengan repudiasi "*anticipatory*", terdapat juga repudiasi yang dilakukan setelah jatuh waktu pelaksanaan kontrak. Repudiasi yang dilakukan

setelah jatuh waktu pelaksanaan kontrak ini lazim disebut dengan repudiasi biasa (*ordinary*),

2. Konsekuensi Yuridis dari Repudiasi

Adapun yang merupakan konsekuensi-konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah :

- 1) Repudiasi dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajibannya melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut; dan
- 2) Repudiasi memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh waktu untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak.

3. Rationale Diperkenalkannya Tuntutan Ganti Rugi Lebih Awal

Adapun yang menjadi rationale terhadap diperkenalkannya suatu tuntutan ganti rugi yang lebih awal jika terjadi tindakan repudiasi adalah sebagai berikut:

a. Posisi yang lebih awal

Sudah barang tentu sangat diperlukan suatu posisi yang lebih awal dalam suatu proses hukum sehingga proses penyelesaian secara hukum dapat lebih optimal. Dengan lebih awal ditetapkannya pemberitahuan ganti rugi dalam suatu repudiasi, maka konsekuensinya menjadi sebagai berikut:

- (i) Mencari saksi lebih mudah, karena masih hidup atau belum berpindah tempat; dan
- (ii) Pengetahuan dan dokumen tentang kontrak tersebut masih *fresh*.

b. Alasan kepastian hukum

Kepastian hukum juga menjadi alasan mengapa suatu ganti rugi dalam repudiasi dapat diberikan lebih awal, yakni pada saat belum jatuh temponya pelaksanaan prestasi dari pihak yang melakukan repudiasi. Sehingga dengan demikian pihak yang dirugikan oleh tindakan repudiasi ini dapat segera mengambil sikap apakah misalnya membuat kontrak pengganti dengan pihak lain, melakukan litigasi atas kerugiannya.

4. Perwujudan Tindakan Repudiasi

Suatu tindakan repudiasi atas suatu kontrak dapat diwujudkan dengan cara tegas atau secara inklusif.

5. Repudiasi Secara Tegas

Repudiasi dapat dilakukan secara tegas. Maksudnya, pihak yang melakukan repudiasi menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melakukan kewajibannya yang terbit dari kontrak. Maka pernyataan tidak lagi mau melaksanakan kewajibannya itu menyebabkan timbulnya repudiasi.

6. Repudiasi Secara Inklusif

Disamping secara tegas-tegas, maka tindakan repudiasi dapat juga dilakukan tidak secara tegas, tetapi secara inklusif. Maksudnya dari fakta-fakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa sebenarnya salah satu pihak telah tidak akan melakukan kewajibannya yang terbit berdasarkan kontrak.

Kriteria utama terhadap adanya repudiasi secara inklusif adalah bahwa pihak yang melakukan repudiasi menunjukkan tindakan atau maksudnya secara “logis dan kelas” (*reasonably clear*) bahwa dia tidak akan melaksanakan kewajibannya yang terbit dalam kontrak.

Tindakan repudiasi secara inklusif ini dapat terjadi dengan cara-cara :¹⁴

- (i) Dengan tindakan;
 - (ii) Dengan indikasi;
 - (iii) Ketidakmampuan untuk melaksanakan kontrak; dan
 - (iv) Karena kepailitan.
- (i) Repudiasi dengan tindakan

Salah satu pihak dalam kontrak yang melakukan tindakan tertentu dapat dianggap bahwa dia tidak lagi ingin melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak

¹⁴Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 108.

tersebut, misalnya jika pihak penjual sebidang tanah, tetapi setelah kontrak jual beli ditandatangani, pihak penjual telah menjual tanah yang bersangkutan kepada pihak ketiga. Sehingga karena itu, pihak pembeli pertama tidak perlu lagi melaksanakan kewajibannya dan dapat segera menuntut ganti rugi.

(ii) Repudiasi dengan indikasi

Bisa juga terjadi suatu repudiasi jika salah satu pihak dalam kontrak menunjukkan indikasi bahwa dia tidak akan atau tidak mungkin lagi untuk melaksanakan kewajibannya yang terbit dari kontrak. Misalnya jika pihak tersebut tidak melakukan persiapan-persiapan untuk melaksanakan kewajibannya, padahal

persiapan-persiapan tersebut mutlak harus dilakukannya.

(iii) Repudiasi karena ketidakmampuan untuk melaksanakan kontrak

Ketidakmampuan salah satu pihak untuk melaksanakan suatu kontrak, sungguhpun dia bermaksud untuk melaksanakannya, juga dapat menyebabkan timbulnya suatu repudiasi. Biasanya yang disyaratkan agar dapat terjadi repudiasi adalah bahwa ketidakmampuan untuk

melaksanakan kewajibannya itu cukup “jelas” tanpa memperdulikan apakah ketidakmampuan itu terjadi dengan kontrol atau diluar kontrol pihak yang melakukan repudiasi tersebut.

(iv) Repudiasi karena kepailitan

Kepailitan yang dijatuhkan oleh pengadilan terhadap salah satu pihak juga dapat menimbulkan suatu repudiasi. Sehingga pihak lain dapat melakukan klaim kedalam boedel pailit Akan tetapi kepailitan tersebut haruslah dinyatakan oleh pengadilan. Jika misalnya salah satu pihak dalam keadaan insolvensi secara fakta tetapi tidak ada putusan pengadilan untuk itu, maka umumnya diterima anggapan bahwa dalam hal yang demikian sudah tidak terjadi repudiasi karena alasan kepailitan/insolvensi tersebut.

7. Pembatalan Repudiasi

Hukum kontrak diajarkan bahwa suatu repudiasi sampai batas-batas tertentu dapat dibatalkan oleh pihak yang melakukan tindakan repudiasi tersebut. Dalam hal ini, suatu repudiasi tidak lagi dapat dibatalkan jika :

- 1) Pihak yang dirugikan telah menuntut ganti rugi; atau
- 2) Pihak yang dirugikan telah mengubah posisinya secara signifikan karena adanya kontrak tersebut; atau

- 3) Pihak yang dirugikan telah menyatakan bahwa dia menganggap bahwa repudiasi tersebut telah final,

2.8. Resisi Terhadap Kontrak

Yang dimaksud dengan resisi (*recission*) adalah pembatalan suatu kontrak. Resisi terhadap kontrak tersebut dapat terjadi dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Jika kontrak tersebut dibuat oleh orang yang tidak cakap berbuat, yakni dibuat oleh orang dibawah umur, orang gila dan sebagainya.
2. Jika terdapat cacat hukum dalam kata sepakat dari kontrak tersebut, yaitu dalam hal adanya :
 - Paksaan (*force*) ;
 - Kesalahan (*mistake*) ; dan
 - Penipuan (*fraud, deceit*).

Jadi dalam hal resisi, suatu kontrak “dapat dibatalkan” (*Vernietige baar, voidable*), artinya kontrak batal jika dimintakan untuk dibatalkan. Jika tidak dimintakan untuk dibatalkan, maka kontrak tetap sah. Sebaliknya berbeda dengan resisi, maka ada juga yang disebut dengan “*nullity*” yang menyebabkan kontrak “batal demi hukum” (*nietig, null and void*), yakni batal dengan sendirinya walaupun tanpa dimintakan oleh pihak manapun.

Suatu *nullity* terjadi dalam hal sebagai berikut :

- 1) Hal tertentu yang menjadi obyek dari kontrak tidak jelas;
- 2) Kontrak dibuat dengan *causa* yang tidak diperbolehkan;
- 3) Kontrak dibuat dengan bertentangan dengan moral, ketertiban umum atau kebiasaan.

Dengan demikian, perbedaan antara resisi dengan *nulity* adalah sebagai berikut:

1. Dalam resisi penampilan kontrak tetap sah, tetapi akibatnya mengandung cacat (yang tersembunyi) sehingga menyebabkan kontrak tersebut menjadi batal.
2. Untuk suatu resisi, agar kontrak batal, para pihak harus meminta agar kontrak yang bersangkutan dibatalkan, sedangkan dalam *nullity*, kontrak batal demi hukum (dengan sendirinya).
3. Alasan untuk resisi adalah karena adanya cacat dalam kesepakatan kehendak atau kecakapan berbuat, sementara untuk *nullity*, cacatnya pada causa yang tidak diperbolehkan, obyek dari kontrak yang tidak jelas, atau kontraknya bertentangan dengan moral, ketertiban umum dan kebiasaan.

2.9. Reformasi Kontrak

Jika dengan resisi dimaksudkan untuk membatalkan kontrak sehingga kontrak dianggap tidak pernah ada sama sekali, maka dengan pranata hukum kontrak yang disebut dengan “reformasi” dimaksudkan untuk mengubah bahasa dalam kontrak sehingga sesuai dengan maksud para pihak. Dengan demikian, jika dengan resisi dimaksudkan untuk membatalkan kontrak yang bersangkutan, sementara dengan reformasi lebih dimaksudkan untuk mempertahankan kontrak yang sudah ada, bukan untuk membatalkannya.

Adapun yang merupakan landasan terhadap berlakunya upaya “reformasi” adalah adanya kesalahan perumus dari kontrak (*Draftment's Error*). Dalam hal ini sudah semestinya kontrak tersebut diperbaiki (direformasi) agar sesuai dengan kehendak dari para pihak.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu metode ilmiah yang memerlukan sistematika dan prosedur yang harus ditempuh dengan tidak mungkin meninggalkan setiap unsur, komponen yang diperlukan dalam suatu penelitian. Maka satu-satunya jalan yang perlu ditempuh adalah memberikan cara/metode penyajian yang efektif dan efisien, agar tujuan dan sasaran yang diinginkan dapat tercapai.

Dalam melakukan penelitian seseorang akan mengerti, apabila di samping mengetahui teori-teori atau konsep-konsep penelitian, telah mencoba dan melakukan penelitian tersebut secara penuh dari awal hingga akhir dari suatu penelitian. Jika baru ikut sepotong-potong seperti mengumpulkan data, menganalisis, menyusun laporan dan sebagian lainnya, belum akan mampu mengaplikasikan penelitian secara utuh dan menyeluruh sebagaimana layaknya suatu penelitian.

3.1. Metode Pendekatan

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode *yuridis-normatif*, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu

hukum tetapi disamping itu juga menelaah kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.¹⁵

3.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian mempunyai spesifikasi *deskriptif analitis*, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.¹⁶ Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pemilikan rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto. Sedangkan analitis, dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang perjanjian pemilikan rumah.

3.3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Purwokerto Kabupaten Banyumas.

¹⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal 48.

¹⁶Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63.

3.4. Populasi dan Sampel

Tiap penelitian memerlukan sejumlah orang/benda yang harus kita selidiki. Secara ideal kita harus menyelidiki keseluruhan populasi. Bila populasi terlampau besar kita ambil sejumlah sampel yang *representatif*, yaitu yang mewakili keseluruhan populasi itu. Dengan menyelidiki sampel itu kita ambil kesimpulan berupa generalisasi, yang kita anggap juga berlaku bagi keseluruhan populasi.

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas; obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah orang atau lembaga yang terkait dengan perjanjian pemilikan rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto.

b. Teknik Sampling

Teknik sampling yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara *judgement sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

¹⁷Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, hal. 57.

Adapun responden yang diambil dalam penelitian ini, antara lain adalah:

1. 2 (dua) developer di Purwokerto Kabupaten Banyumas, yaitu PT. Cena Rekan dan PT. Pumas Basata;
2. 1 (satu) orang Notaris di Purwokerto;
3. 6 (enam) orang konsumen perumahan di Purwokerto Kabupaten Banyumas;
4. 1 (satu) bank di Purwokerto, yaitu PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto.

3.5. Jenis dan Sumber Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan jenis dan sumber data antara lain data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari perilaku masyarakat. Sedangkan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹⁸

¹⁸Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12

Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan.¹⁹

Sedangkan data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, sebagaimana yang diuraikan di bawah :²⁰

1. Bahan hukum primer berupa: norma dasar Pancasila, UUD 1945, Undang-undang, yurisprudensi dan Traktat dan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai peraturan organiknya.
2. Bahan hukum sekunder berupa: rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
3. Dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks komulatif.

3.6. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian dipengaruhi oleh adanya metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang akan digunakan adalah dengan cara wawancara, baik secara terstruktur maupun tak struktur dan diskusi mendalam.

¹⁹Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1982, hal. 24.

²⁰Ibid.

Dalam pengumpulan datanya selain menggunakan wawancara dan diskusi, dapat pula dilakukan dengan mempelajari dokumentasi-dokumentasi atau catatan-catatan yang menunjang penelitian ini.

3.7. Analisis Data

Setelah data terkumpul, maka data tersebut diklasifikasikan. Terhadap semua data yang telah diklasifikasikan tersebut dilakukan analisis yang bersifat kualitatif, artinya diuraikan menurut mutu dan sifat gejala dan peristiwa hukumnya yang berlaku dalam kenyataan sebagai data primer yang dikaitkan dengan teori-teori dan uraian para penulis buku kepustakaan yang merupakan data sekunder. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pemilikan rumah di Purwokerto Kabupaten Banyumas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Ini adalah fasilitas untuk membeli rumah dengan kredit pada bank. KPR dipandang menguntungkan karena bisa membantu kita memiliki rumah sendiri, walaupun dengan cara mencicil. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Bagaimana cara untuk mendapatkan KPR?

KPR biasanya bisa dimulai setelah tersedia dana sekitar 30-40% dari harga rumah, tergantung dari kebijakan bank. Sebelum KPR disetujui, pembeli akan diminta untuk melengkapi persyaratan untuk mengambil KPR, diantaranya adalah;

1. Fotokopi KTP pemohon;
2. Surat nikah atau cerai, bila sudah menikah atau cerai;
3. Kartu Keluarga;
4. Surat keterangan WNI (untuk WNI keturunan);

5. Slip gaji atau akta perusahaan atau izin profesi;
6. Surat keterangan dari tempat bekerja;
7. Dokumen kepemilikan agunan (SHM, IMB, PBB);
8. Rekening tabungan.

Selain itu kita juga harus telah mengetahui keberadaan dan kondisi rumah yang akan kita beli. Informasi sangat penting lainnya adalah perbandingan fasilitas KPR dari bank-bank pemberi kredit. Biasanya bila kita sudah menemui pihak developer, mereka telah memiliki hubungan dengan bank tertentu untuk menyediakan KPR. Sesuaikan KPR dengan kebutuhan kita, terutama yang memberikan fasilitas yang lebih atau menarik, serta dari pihak-pihak yang dapat diandalkan. Apakah Bank kita memiliki hubungan dengan developer yang bersangkutan, karena bila ya, maka mungkin saja kita bisa memperoleh keuntungan yaitu subsidi bunga.

Bagaimana sistem bunganya, apakah fix atau berubah dalam jangka waktu tertentu (apakah cicilan bisa berubah nilai nominalnya), fee apa saja yang harus dibayarkan dalam proses berjalan KPR tersebut.,apa keunggulan fasilitas KPR dibandingkan fasilitas KPR dari bank lain, karena masing-

masing bank memberikan fitur berbeda untuk menarik konsumen.

Bila kita bekerja pada institusi pemerintah, misalnya Pegawai Negeri Sipil atau TNI, atau Polri, ada kemungkinan terdapat pilihan KPR yang telah bekerjasama dengan instansi kita. Fasilitas yang tersedia misalnya subsidi uang muka, sehingga lebih ringan bagi kita.

Bank akan menyeleksi baik dari pihak konsumen yang akan mengajukan KPR, dan menyeleksi pengembang yang mengembangkan sebuah perumahan, atau menyeleksi pihak yang terkait dengan pemberian KPR tersebut. Biasanya Bank akan menyeleksi pihak konsumen berdasarkan track record atau kemampuan konsumen tersebut, karena itu dibutuhkan informasi tentang pemasukan konsumen, yang biasanya sepertiga dari pemasukan harus bisa dibayarkan untuk KPR, dan terdapat batasan umur maksimal sekitar 55 tahun untuk karyawan. Pihak developer juga diseleksi untuk melihat bagaimana mereka memberikan janji tentang fasilitas dan surat-surat yang diperlukan.

Bila kita sudah yakin akan pilihan rumah dan bank pemberi KPR kita, kunjungi bank tersebut dan mintalah informasi pengajuan KPR. Biasanya bank akan memberikan

persyaratan di atas. Setelah persyaratan kita bawa ke bank, biasanya akan diadakan wawancara. Bila wawancara disetujui, kita dapat membayarkan uang muka pembelian rumah ke developer dan menunggu keluarnya SPPK (Surat Persetujuan Perjanjian Kredit).

Langkah selanjutnya adalah menemui notaris untuk menandatangani akta kredit dan mengurus sertifikat.

Tahap selanjutnya adalah penyerahan kunci. Sertifikat kita masih dipegang pihak Bank sampai kita melunasi semua cicilan kredit.

Bank-bank mana saja yang memberikan KPR? Jawabannya bermacam-macam sekali, kita bisa pilih dan bandingkan. Bila sudah menjadi nasabahnya, ada kemungkinan kita akan diberi beberapa tawaran yang menarik sehingga kita mengambil KPR lewat bank kita. Bank-bank tersebut antara lain ;

- Bank Mandiri - KPR Graha Mandiri
- Bank Muamalat - KPR Muamalat
- BCA - KPR BCA
- BII - KPR BII
- BNI -BNI KPR
- BRI - KPR BRI

- BTN - KPR Griya Utama
- dan lain-lain

KPR saat ini telah berkembang, tidak saja untuk membeli rumah, namun juga menyewa dan membangun rumah di atas tanah yang telah ada. Misalnya kita membangun rumah di atas tanah yang dimiliki, setelah perhitungan pada akhir pembangunan, misalnya dana kurang mencukupi, kita bisa mencoba mengambil KPR untuk meneruskan pembangunan rumah kita sampai selesai dan menurut persyaratan yang diajukan bank.

Jika Nasabah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka agunan kreditnya akan diambil alih oleh Bank untuk pelunasan.

Setiap pembukaan suatu lahan untuk perumahan, Developer akan melakukan promosi besar-besaran untuk menarik calon-calon pembeli.

Hubungan hukum antara User dengan Developer ini dapat diketahui pada saat wawancara User dengan Developer. Hal ini untuk mengurangi resiko dari pihak Developer. Pada saat telah sepakat harga antara pihak

developer dengan user maka akan dilakukan proses, jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari suatu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoppf*" (menjual) sedang yang lainnya "*koopf*" (membeli), Dalam bahasa Inggris jual beli hanya disebut dengan "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis yang disebut "*vente*" yang juga berarti 'penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakai perkataan "*Kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud

dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh suatu waktu dari bidang tanah tertentu.

RUMAH sebagai salah satu kebutuhan primer menempati posisi strategis dalam perekonomian keluarga akibat besaran kapital yang dibutuhkan dalam pemenuhan atas kebutuhan perumahan tersebut. Secara agregat dalam skala nasional, akhirnya besaran kapital dalam pemenuhan kebutuhan perumahan ini akan menjadi penting dalam proses pembangunan perekonomian negara. Bukan hanya karena potensi besaran kapital yang dapat memicu potensi pertumbuhan belanja per kapita yang akhirnya penting bagi pertumbuhan pembangunan, tetapi juga karena efek lanjutannya terhadap sektor-sektor perekonomian lain yang akan terpengaruh peningkatan pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Misalnya, industri bahan bangunan yang mencakup banyak industri terkait didalamnya.

Salah satu solusi untuk pemenuhan kebutuhan perumahan ini ialah tersedianya tatanan pasar pendanaan KPR sekunder yang dapat memberikan dukungan yang konsisten terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan.

PASAR sekunder pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kunci stimulasi ekonomi dalam pembangunan di negara-negara maju. Dengan hadirnya surat utang pembiayaan KPR, akselerasi laju pertumbuhan ekonomi dapat dipercepat melalui pertumbuhan belanja konsumen dengan pembelian rumah. Hal ini akan menjadi sangat terasa ketika perekonomian tersebut sedang mencoba untuk keluar dari masa resesi. Selain itu, risiko bagi perbankan dalam pemberian kredit perumahan juga akan menurun dan masyarakat juga akan mendapatkan kesempatan untuk mendapatkan rumah dengan bunga kredit yang lebih terjangkau dan struktur yang lebih baik.

Sebelum seorang User mengusulkan kredit pemilikan rumah biasanya antara Developer dengan Bank telah melakukan kerjasama pemberian kredit untuk calon-calon pembeli rumah yang akan dikembangkan oleh Developer tersebut.

Selanjutnya bila dirasa jual-beli rumah tersebut dikhawatirkan untuk macet, maka Bank akan meminta kesanggupan dari pihak Developer untuk membeli kembali atas rumah yang akan dilakukan jual beli tersebut dengan

menandatangani akta Kuasa menjual dan atau akta Subrogasi.²¹

Per definisi, kredit pemilikan rumah adalah pinjaman yang didukung dengan kolateral berupa properti (rumah) serta merupakan sebuah perjanjian kontrak antara kreditur dan debitur, dimana debitur menyerahkan pertanggungan propertinya sebagai jaminan atas pembayaran utang atas pembelian properti tersebut.

Dalam model perekonomian yang lebih maju, dimana pasar modal telah menjadi bagian tak terelakkan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi sebuah negara melalui mobilisasi pendanaan yang lebih luas, pasar modal dapat menjadi sumber pendanaan dalam pemberian KPR. Mekanisme tersebut dijalankan dengan rasional bahwa perumahan merupakan kebutuhan primer masyarakat. Oleh karena itu, pembukaan keran bagi sumber-sumber pendanaan untuk perumahan menjadi hal yang krusial.

Dengan adanya pendanaan kembali KPR melalui surat utang di pasar modal, sumber pendanaan bagi KPR yang tadinya hanya bertumpu pada pendanaan perbankan

²¹Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005

menjadi lebih tersebar diantara institusi- institusi lain yang mempunyai akumulasi kapital dalam jumlah besar, seperti asuransi, dana pensiun, dan mutual fund (reksa dana). Beban perbankan akan lebih ringan ketimbang hanya mengandalkan struktur pendanaan, terlebih untuk perbankan Indonesia yang relatif berasal dari pendanaan jangka pendek melalui tabungan dan deposito serta akhirnya menghasilkan risiko akibat divergensi antara tenor aset dan kewajibannya.

Proses partisipasi dari institusi keuangan di atas terhadap pembiayaan KPR itu adalah melalui pasar modal dengan melakukan pendanaan ulang dari KPR. Baik melalui sistem pass-through dengan memanfaatkan proses sekuritisasi pinjaman KPR, ataupun melalui sistem pay-through dengan memanfaatkan institusi yang menjadi katalis antara pemberi KPR dan pasar sekunder. Bentuk akhir dari pendanaan ulang KPR ini tentu berupa surat utang/efek utang yang dapat diperjualbelikan di pasar modal. Proses pendanaan ulang di pasar modal inilah disebut dengan pasar sekunder.

Model pendanaan ulang KPR pertama adalah melalui sekuritisasi aset KPR yang sebenarnya sama dengan proses

sekuritisasi Efek Beragun Aset (EBA). Proses EBA ini sendiri telah dibahas di kolom ini (Kompas, 15/9). Pada intinya, sekuritisasi aset KPR merupakan sekuritisasi atas tagihan masa depan dari pinjaman atas kepemilikan rumah yang telah diikat dalam bentuk perjanjian pinjam meminjam. Nantinya, memang varian atas sekuritisasi KPR dapat berkembang ke dalam bentuk sekuritisasi yang muncul dari klaim terhadap pemilikan atas penggunaan properti secara luas. Namun, implementasi mekanisme ini di Indonesia akan memerlukan edukasi terhadap investor yang luas karena kehadiran risiko prepayment yang cenderung menjadi opsi dari pemilik KPR terhadap investor.

Bentuk konkret dari sekuritisasi aset KPR ini muncul pertama kali dalam bentukan mortgage backed securities di AS pada tahun 1970 dengan memanfaatkan dukungan dari Pemerintah AS melalui Ginnie Mae (Government National Mortgage Association), Fannie Mae (Federal National Mortgage Association), dan Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporations). Patut dicatat, sponsor dari pembentukan badan ini adalah pemerintah. Tugas badan tersebut untuk memberikan jaminan terhadap KPR yang dikelompokkan lembaga pembiayaan seperti bank dan

perusahaan pembiayaan lainnya sebelum dilempar ke pasar modal melalui mekanisme sekuritisasi.

Model kedua dari sistem pendanaan ulang KPR ini adalah dengan memakai sistem pay-through yang dijalankan di Malaysia melalui pembentukan Cagamas Berhad yang juga disponsori pemerintah dan menjadi katalis dalam pendanaan ulang KPR antara perbankan (pemberi KPR) dan investor pasar modal. Cagamas Berhad lahir dari tantangan unik Malaysia pada sekitar awal 1980. Saat itu, likuiditas perbankan terbatas dalam mengucurkan kredit. Dengan demikian, Cagamas menjadi perpanjangan pemerintah untuk memobilisasi dana dari pasar modal untuk disalurkan kepada bank-bank di Malaysia dalam memberikan KPR. Cagamas memberikan pendanaan ulang terhadap KPR dengan sistem recourse, dimana bank-bank pemberi KPR mendapatkan dana dari Cagamas dengan mempertanggungjawabkan performa dari kredit KPR yang disalurkan kepada Cagamas. Dengan kata lain, Cagamas memberikan pendanaan ulang dengan sistem recourse terhadap pemberi kredit KPR tersebut. Baru beberapa tahun terakhir ini saja Cagamas berusaha menjalankan sekuritisasi dari kredit KPR.

Apa pun sistem yang dianut, dengan pola intervensi pemerintah dalam bentuk jaminan untuk memobilisasi dana dari pasar modal terhadap pemberian KPR seperti ini, biaya pendanaan yang didapatkan akan relatif lebih murah. Dengan dukungan pemerintah yang memberikan jaminan terhadap resiko kredit KPR yang didanai ulang melalui pasar sekunder tersebut, peringkat (rating) dari surat utang hasil pendanaan ulang tersebut akan menjadi quasi sovereign atau setara dengan rating paling tinggi dalam suatu negara. Dengan demikian, biaya pendanaan yang didapatkan sebagai hasil dari sekuritisasi itu akan lebih murah.

Sebagai contoh, sekuritisasi KPR yang dijamin oleh Freddie Mac dan Fannie Mae saat ini diperdagangkan dengan rentang (spread) 0,1 persen-0,5 persen untuk jangka waktu 3 bulan -30 tahun dari yield curve (kurva imbal hasil) atas surat utang Pemerintah AS. Spread antara surat utang Cagamas terhadap surat utang Pemerintah Malaysia hanya berjarak 0,075 persen -0,1 persen untuk periode 3 bulan-8 tahun (Sumber: Bloomberg). Hampir sama dengan spread surat utang di AS dari badan yang dijamin pemerintah dalam konteks pemberian kredit perumahan.

Dari kedua model pendanaan tersebut, peran serta pemerintah untuk memberikan kredit sangat terlihat untuk membuka jalan bagi terciptanya mekanisme pasar yang kreatif dalam pendanaan kembali KPR dengan dana dari pasar modal. Aktifnya peranan pemerintah dalam mobilisasi dana bagi kredit perumahan ini sangat berarti bagi pertumbuhan kredit perumahan. Tabel 1 menggambarkan kondisi pendanaan perumahan di Indonesia dan Filipina yang berada di bawah kondisi di Malaysia dan Thailand akibat peran aktif pemerintah dalam Cagamas (Malaysia) dan Government Housing Bank (Thailand). Tabel tersebut bercerita bahwa transmisi antara PDB dan pendanaan rumah menjadi lebih baik di negara-negara, dimana dukungan pemerintah terhadap program pendanaan perumahan berjalan dengan baik. Walaupun memang Pemerintah Indonesia masih aktif dalam memberikan perhatian pada sektor pendanaan perumahan, tetapi kebijakan atas peran yang dilakukan pemerintah dengan hanya mengandalkan subsidi atas kredit perumahan alih-alih memakai kebijakan yang lebih kreatif dalam memanfaatkan pasar pendanaan sebagai salah satu cara

untuk memperoleh dana murah telah terbukti akhirnya tidak memberikan akselerasi yang lebih baik.

Jika pemerintah akan menginstitusikan pendanaan kembali KPR melalui pasar sekunder, tentu pemberian KPR dalam pasar primer harus diatur sedemikian rupa sehingga resiko dalam mekanisme pendanaan kembali akan menjadi minimal. Beberapa hal yang krusial untuk dipenuhi adalah standarisasi program pemberian KPR yang akan didanai kembali. Misalnya, syarat utang terhadap nilai rumah, pendapatan terhadap cicilan utang per bulan, dan jumlah utang yang dapat didanai kembali. Selanjutnya, asas legal dari kepemilikan rumah juga harus diseragamkan berikut penyempurnaan sistem proses penyitaan aset dari debitor yang wanprestasi. Secara gamblang, pengawasan pasar primer harus lebih ketat untuk meminimalkan potensi resiko kerugian.

Dengan wacana seperti di atas, seharusnya pasar kredit perumahan akan menjadi lebih semarak dengan dukungan pemerintah melalui solusi yang lebih kreatif dalam pasar keuangan. Ketika dukungan terhadap pasar kredit perumahan meningkat, niscaya pembangunan ekonomi akan lebih terstimulasi akibat besaran nilai agregat yang

dipengaruhi bergeraknya sektor property, seperti yang terjadi sebelum krisis ekonomi melanda, dengan cakupan pasar yang lebih luas dan tingkat prudensi yang lebih tinggi.

Kami asumsikan bahwa kredit yang diberikan adalah kredit untuk personal dan bukannya berupa kredit untuk korporasi. Hubungan hukum yang berupa suatu perikatan pihak bank yang mengeluarkan kredit tanpa agunan ("**Bank**") bermula sejak ditandatanganinya aplikasi kredit tanpa agunan dan disetujui oleh Bank, dimana sering ditemukan ketentuan mengenai pernyataan atau persetujuan dari pemohon kredit untuk menerima dan mengikatkan diri untuk tunduk dan mematuhi semua syarat dan ketentuan baik yang berlaku saat ini dan/atau dikemudian hari menurut kebijaksanaan dari Bank, termasuk juga untuk bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan.

Pada saat aplikasi disetujui oleh pihak Bank maka semua persetujuan mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam aplikasi kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu debitur dan Bank. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("**KUH Perdata**").

Pada dasarnya perjanjian kredit dapat kita bagi atas perjanjian kredit yang memiliki agunan dan perjanjian yang tidak/tanpa agunan. Persoalan agunan ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Kedua pasal ini membahas tentang piutang-piutang yang diistimewakan. Pasal 1131 mengatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dan Pasal 1132 mengatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapaan penjualan benda-benda itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pihak bank biasanya dalam memberikan kredit akan menentukan terlebih dahulu apa yang menjadi jaminan atau agunan dari kredit yang dikeluarkan, misalnya dalam kredit pembelian kendaraan yang menjadi agunan biasanya adalah BPKB dari kendaraan tersebut. Buat pihak bank dengan ditentukan dari awal tentang apa yang menjadi jaminan

terhadap kredit yang diberikan akan memudahkan bagi bank untuk melakukan eksekusi bila terjadi wanprestasi karena sudah tertentu apa yang menjadi agunannya.

Untuk Kredit tanpa agunan, karena pihak bank tidak menentukan dari awal apa yang menjadi agunannya, maka berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, harta kekayaan milik dari Debitur seluruhnya menjadi jaminan terhadap jumlah utang yang harus dibayarkan oleh Debitur.

Sehingga dasar dari Bank melakukan eksekusi apabila Debitur wanprestasi adalah kedua pasal tersebut, Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Dasar bagi Bank Penerbit untuk melakukan bila terjadi eksekusi tentunya adalah perjanjian yang dibuat pada awalnya suatu perikatan terjadi, yaitu dimana permohonan aplikasi permohonan kredit yang diajukan Debitur disetujui oleh pihak Bank Penerbit, bila Debitur wanprestasi berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut, misalnya adanya keterlambatan pembayaran dari pengguna fasilitas kredit.

Atas permintaan User/Debitur kepada Bank, Selanjutnya Bank akan memberi pinjaman uang kepada Debitur, berupa fasilitas KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR).²²

Sejumlah uang tersebut diserahkan oleh Bank kepada User/Debitur dengan lengkap dari Bank. Yang selanjutnya Bank akan mentransfer ke rekening Developer sebagai pelunasan pembayaran harga rumah yang telah disepakati antara User/Debitur dengan Developer.

Pencairan fasilitas kredit dapat dilakukan bilamana persediaan dana pada Bank mencukupi, dan setelah syarat-syarat berikut dipenuhi secara baik oleh User/Debitur bagi Bank, antara lain :²³

- a. Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit dan telah menyerahkan dokumen-dokumen pendukung yang disyaratkan oleh Bank berkenaan dengan Perjanjian Kredit;
- b. Pada waktu itu tidak terjadi atau berlangsung suatu peristiwa kelalaian (*event of default*) sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 Perjanjian Kredit atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat sehubungan dengan Perjanjian Kredit;
- c. Debitur telah menandatangani perjanjian perjanjian jaminan secara memuaskan bagi Bank sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit dan telah menyerahkan bukti-bukti dan/atau dokumen-dokumen berkenaan

²²Budi Sad Putranto, Legal Officer PT. Bank Internasional Indonesia, Wawancara di Kantor Cabang Purwokerto, tanggal 13 Nopember 2005

²³Budi Sad Putranto, Legal Officer PT. Bank Internasional Indonesia, Wawancara di Kantor Cabang Purwokerto, tanggal 13 Nopember 2005

- dengan barang-barang yang diserahkan sebagai jaminan kepada Bank (barang jaminan).
- d. Debitur telah membuka Rekening Tabungan/ Rekening Koran pada Kantor Cabang Bank yang beralamat dimana Fasilitas Kredit dibukukan, pembayaran angsuran dan transaksi lainnya;
 - e. Debitur telah menyampaikan seluruh dokumen yang disyaratkan berdasarkan perjanjian kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada segala perijinan dan/atau persetujuan yang disyaratkan oleh instansi yang berwenang, peraturan yang berlaku dan/atau anggaran dasar Debitur untuk menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Kredit;
 - f. Apabila seluruh persyaratan sebagaimana tersebut pada Pasal 1,3 (a,b,c dan d) di atas tidak dapat dipenuhi dalam jangka waktu 2 (dua) hari kalender sejak tanggal Perjanjian Kredit ini (atau dalam jangka waktu lainnya sebagaimana ditentukan oleh Bank), maka dengan ini Debitur setuju bahwa Fasilitas Kredit oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit akan dibatalkan dan Perjanjian Kredit menjadi segera berakhir dan tidak berlaku lagi sejak saat ini.
 - g. Debitur dan/atau penjamin tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.
 - h. Bank telah menerima opini dari penasehat hukum yang mungkin diperlukan termasuk namun tidak terbatas pada opini dari penasehat hukum Bank sendiri, berkaitan dengan pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh Debitur dalam perjanjian ini, dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Debitur kepada Bank dan hal-hal lain yang dipandang perlu untuk diminta oleh Bank.

Menyimpangi dari ketentuan Perjanjian Kredit, Debitur menyetujui bahwa setiap saat pemberian Fasilitas Kredit dapat dibatalkan atau dihentikan apabila karena suatu sebab Bank tidak dapat memenuhi komitmennya dalam

pemberian Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit, baik untuk sementara maupun seterusnya.

Dengan ini Debitur menyatakan tidak akan melakukan penuntutan kepada Bank dengan cara atau dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali termasuk yang berkaitan dengan tuntutan ganti rugi dan dengan demikian Debitur membebaskan Bank dari segala tuntutan dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali.

Debitur juga menyetujui untuk membayar kepada Bank, antara lain :²⁴

- a. Bunga:
 - (i) Berlaku tetap untuk 12 (dua belas) bulan pertama, selanjutnya Bank berhak setiap saat atas pertimbangan Bank sendiri, mengubah besarnya suku bunga tersebut dengan memberitahukan secara tertulis kepada Debitur dan keputusan Bank mengenai suku bunga tersebut mengikat Debitur.
 - (ii) Dihitung sejak tanggal dimulainya Perjanjian Kredit sampai dengan tanggal seluruh jumlah Fasilitas Kredit dibayar kembali dengan lunas.
 - (iii) Suku bunga tersebut dihitung secara harian dari hari ke hari (termasuk hari libur) berdasarkan hari yang telah lewat, atas dasar pembagi tetap jumlah hari dalam 1 tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.

²⁴Ibid.

- (iv) Wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank tiap-tiap bulan secara berturut-turut pada tanggal 17 (tujuh belas) yang ditetapkan oleh Bank.
- b. Provisi dari jumlah seluruh Fasilitas Kredit dan Harus dibayar di muka pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kredit.
- c. Biaya Administrasi Kredit harus dibayar di muka pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kredit.
- d. Biaya pelunasan sebelum jatuh tempo:
 - (i) Apabila Debitur melunasi seluruh Fasilitas Kredit sebelum jangka waktu 1 (satu) tahun akan dikenakan biaya pelunasan yang dihitung dari *outstanding* pokok pinjaman, sedangkan apabila Debitur melunasi seluruh Fasilitas Kredit setelah jangka waktu 1 (satu) tahun akan dikenakan biaya pelunasan yang besar akan ditentukan kemudian.
 - (ii) Bagi pelunasan sebagian dapat dilakukan tanpa dibebani biaya pelunasan dengan ketentuan maksimal pelunasan 2 (dua) kali dalam setahun, besarnya pelunasan tersebut minimal 3 (tiga) kali angsuran dan/atau tidak melebihi 50% (lima puluh persen),
- e. Biaya Pengikatan Kredit dan Jaminan.

Debitur wajib membayar segala biaya yang timbul atas pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian Kredit, dan Perjanjian Jaminan serta dokumen lain yang harus dibuat berdasarkan Perjanjian Kredit

- f. Biaya lain-lain.

Debitur harus menyetujui bilamana nanti pada waktunya ternyata timbul biaya-biaya lain yang berkenaan dengan peraturan atau kebijaksanaan Pemerintah dan/atau Bank Indonesia, perubahan moneter (gejolak moneter), timbulnya situasi keuangan dalam maupun luar negeri yang mengakibatkan kenaikan biaya Bank, atau hal-hal yang berkenaan dengan pembebanan pajak-pajak maupun biaya lain-lain tanpa kecuali apapun sepanjang biaya-biaya tersebut mengakibatkan timbulnya kenaikan biaya bagi Bank, maka Debitur dengan ini menyatakan mengikatkan diri dan menyetujui pembebanan biaya-biaya dimaksud, tanpa diperlukan baik persetujuan maupun pemberitahuan tertulis terlebih dahulu dari Bank.

Bank dan Debitur dalam akta Perjanjian Kredit setuju bahwa jangka waktu Fasilitas Kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Kredit dan harus sudah dibayar lunas oleh Debitur selambat-lambatnya pada tanggal ditanda tangannya akta Perjanjian Kredit tersebut.

Bank dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada Debitur dapat menetapkan bahwa Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar, jika salah satu atau lebih peristiwa berikut ini terjadi (Peristiwa Kelalaian), dengan syarat-syarat sebagai berikut:²⁵

- a. Suatu angsuran hutang pokok atau bunga atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya;
- b. Debitur lalai dalam melakukan pembayaran hutang pokok, bunga, denda dan/atau segala jumlah lainnya yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal jatuh tempo;
- c. Debitur lalai dalam melaksanakan kewajiban atau melahggar salah satu atau lebih syarat-syarat dan/atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;
- d. Kekayaan Debitur atau barang-barang (baik yang bergerak atau tidak bergerak) yang menjadi jaminan untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit, sebagian atau seluruhnya, disita oleh instansi yang berwenang dan/atau oleh pihak ketiga lainnya;
- e. Ternyata bahwa suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Bank dalam Perjanjian Kredit atau dalam Perjanjian Jaminan tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya;

²⁵Ibid.

- f. Apabila hutang-hutang lainnya dari Debitur dan/atau Penjamin tidak dibayar sebagaimana mestinya berdasarkan perjanjian yang dibuat untuk itu pada tanggal jatuh temponya atau dalam jangka waktu kelonggaran yang diberikan yang manapun yang lebih lambat, atau kelalaian tersebut berlanjut selama lebih dari jangka waktu kelonggaran atau jatuh tempo atau dinyatakan jatuh tempo sebelum tanggal jatuh temponya (*cross default*);
- g. Debitur meninggal dunia atau ditaruh di bawah pengampunan/dibubarkan/dilikwidasi;
- h. Debitur atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin oleh Pengadilan dinyatakan berada dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan membayar hutang-hutang (*surseance van betaling*);
- i. Debitur atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan membayar hutang-hutang (*surseance van betaling*) atau bilamana orang/pihak lain mengajukan permohonan kepada Pengadilan agar Debitur dan/atau (para) Penjamin atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin dinyatakan dalam keadaan pailit;
- j. Barang jaminan rusak atau musnah atau nilainya turun dan Debitur tidak bisa memberikan penggantian dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari sejak diterimanya;
- k. Debitur berada dalam keadaan yang menurut pertimbangan Bank sendiri dapat membawa akibat yang merugikan terhadap usaha atau keadaan Debitur, atau kemampuannya dalam melunasi hutang pokok, bunga dan jumlah yang lain yang wajib dibayarkan kepada Bank;
- l. Terjadi perubahan kondisi perekonomian atau peraturan perundang-undangan yang sedemikian rupa yang menurut pertimbangan Bank sendiri dapat mengakibatkan Debitur dan/atau (para) Penjamin tidak akan dapat

- membayar hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit;
- m. Debitur menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya gejolak moneter atau hal-hal lain yang mengakibatkan timbulnya kenaikan biaya Bank, atau karena hal lain yang ditetapkan oleh Bank;
 - n. Bilamana antara bank dan Debitur tidak tercapai persetujuan tentang besarnya bunga yang harus dibayar oleh Debitur kepada bank berdasarkan Perjanjian Kredit;
 - o. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank keadaan keuangan Debitur mundur sedemikian rupa sehingga Debitur tidak dapat membayar hutangnya lagi;
 - p. Apabila Debitur/Penjamin tidak menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sekaligus pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dan/atau apabila Debitur/Penjamin setelah diberitahu oleh Bank tidak juga menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah habis masa berlakunya atas barang jaminan;
 - q. Apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ini, Debitur dan/atau Penjamin belum menyerahkan asli sertifikat atas barang jaminan yang akan diuraikan Perjanjian Kredit;
 - r. Terjadi/dilakukan perubahan susunan pemegang saham dan/atau pengurus pada Debitur dan/ atau Penjamin tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank;
 - s. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur melalui Pasal 88 ayat (4) undang-undang nomor : 1 tahun 1995 mengenai Perseroan terbatas;

- t. Bilamana Debitur tidak menggunakan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Bank untuk tujuan sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian;
- u. Bilamana Debitur dan/atau Penjamin menyewakan, mengalihkan dan/atau menjaminkan kepada pihak lain barang-barang jaminan yang telah diberikan Debitur kepada Bank dalam Perjanjian ini dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank;
- v. Bilamana barang-barang jaminan yang telah diberikan Debitur kepada bank dalam Perjanjian nilainya berkurang sedemikian rupa sehingga menurut pertimbangan Bank menjadi tidak cukup untuk menjamin pembayaran kembali hutang Debitur kepada Bank, dan Debitur dan/atau penjamin tidak dengan segera memberikan jaminan tambahan yang diminta oleh Bank;
- w. Bilamana pihak /Debitur lain yang diberi Fasilitas Kredit oleh jaminan dengan seluruh atau sebagian dari jaminan yang diberikan Debitur kepada bank dalam perjanjian melakukan kelalaian atau cidera janji dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh pihak/Debitur lain tersebut dengan Bank.

Dalam hal terjadi Peristiwa Kelalaian, maka Bank dengan pemberitahuan tertulis kepada Debitur dan/atau (para) Penjamin, selanjutnya Bank berhak untuk :²⁶

- a. Menyatakan bahwa semua hutang pokok, bunga, denda, dan kewajiban-kewajiban lain yang wajib dibayar-berdasarkan Perjanjian Kredit berikut semua penambahan, perubahan

²⁶Ibid.

dan/atau penggantiannya, menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar sekaligus tanpa Bank perlu mengajukan permintaan lebih lanjut dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya secara tegas dikesampingkan oleh Debitur dan/atau (para) Penjamin.

- b. Melaksanakan dan mengambil semua tindakan terhadap Barang Jaminan yang telah diberikan kepada Bank dan/atau setiap tindakan hukum lainnya.

Bilamana Bank menjalankan hak-hak dan hak istimewanya yang timbul dari suatu Perjanjian Kredit berikut semua penambahan, pengubahan, pembaharuan atau penggantiannya dan/atau dari Perjanjian Jaminan atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian (KPR) Kredit Pemilikan Rumah dan Perjanjian Jaminan, maka semua hasil yang diterima oleh Bank dari pelaksanaan jaminan-jaminan yang diberikan termasuk hasil dari pembayaran dan/atau tagihan- tagihan dari pihak ketiga akan diperhitungkan dengan semua hutang-hutang Debitur kepada Bank.

Apabila hasil pelaksanaan hak atas jaminan tersebut melebihi jumlah hutang Debitur kepada Bank maka Bank wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Debitur, akan tetapi tanpa Bank diwajibkan membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun atas uang kelebihan tersebut.

Bilamana hasil tersebut belum cukup untuk melunasi hutang-hutang Debitur yang terhutang kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, maka kekurangan itu akan tetap menjadi tanggung jawab dan kewajiban Debitur untuk melunasinya sampai hutang tersebut dinyatakan lunas oleh Bank.

Terhadap debitur baru dapat dimintakan ganti jika wanprestasi tersebut bukan dikarenakan oleh alasan yang tergolong kedalam *force majeure*, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Karena sebab-sebab yang tidak terduga
Dalam hal ini, menurut Pasal 1244 KUH Perdata, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk dalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beriktikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.
- b. Karena keadaan memaksa
Sebab lain dimana seorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa. Lihat Pasal a1245 KUH Perdata.
- c. Karena perbuatan tersebut dilarang
Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh

perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 KUH Perdata),

Pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), maka kerugian yang harus diberikan ganti kerugian oleh debitur dalam hal adanya wanprestasi terhadap suatu kontrak adalah kerugian yang berupa:

- a. Kerugian yang benar-benar telah dideritanya;
dan
- b. Kehilangan keuntungan yang sedianya harus dapat dinikmati oleh kreditur.

Untuk dapat diberikan ganti kerugian kepada kreditur, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau sedianya sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Ketentuan seperti ini tidak berlaku jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya (lihat Pasal 1247 KUH Perdata).

Ganti kerugian dapat diminta oleh kreditur dari debitur yang melakukan wanprestasi terhadap suatu kontrak hanya sebatas kerugian dan kehilangan keuntungan yang

merupakan akibat langsung dari wanprestasi tersebut, sungguhpun tidak terpenuhinya kontrak itu terjadi karena adanya tindakan penipuan oleh pihak debitur lihat Pasal 1248 KUH Perdata.

Apabila dalam suatu kontrak ada provisi yang menentukan jumlah ganti kerugian yang harus dibayar oleh pihak debitur tersebut wanprestasi, maka pembayaran ganti rugi tersebut hanya sejumlah yang ditetapkan dalam kontrak tersebut, tidak boleh dlebihkan atau dikurangi.

Terhadap pembayaran ganti kerugian yang timbul dari perikatan tentang pembayaran sejumlah uang yang disebabkan dengan keterlambatan pemenuhan prestasi oleh pihak debitur, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (a) Ganti rugi hanya terdiri dari bunga yang ditetapkan oleh undang-undang khusus yang menentukan sebaliknya;
- (b) Pembayaran ganti kerugian tersebut dilakukan tanpa perlu membuktikan adanya kerugian terhadap kreditur;
- (c) Pembayaran ganti kerugian tersebut dihitung sejak dimintakannya di pengadilan oleh kreditur, kecuali jika ada perundang-undangan

yang menetapkan bahwa ganti rugi terjadi karena hukum.

Indonesia belum mempunyai hukum perjanjian yang mengatur masalah Perjanjian Baku secara utuh dan lengkap. Sampai sekarang ini, peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan adalah peraturan yang mengatur perjanjian baku berkaitan dengan perlindungan, konsumen, yaitu ketentuan tentang pencantuman Klausula Baku oleh pelaku usaha dalam menawarkan barang dan jasanya untuk diperdagangkan kepada konsumen.

Selanjutnya dinyatakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan Klausula Baku yang letak dan bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Dinyatakan pula bahwa setiap Klausula Baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang melanggar undang-undang tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Penggunaan Perjanjian Baku semakin merata dalam berbagai bidang perdagangan, pelayanan jasa dan bidang industri.

Menurut Mariam Darus Badruzaman Perjanjian Baku dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

1. Perjanjian Baku sepihak;
Perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian itu.
2. Perjanjian Baku yang ditetapkan oleh pemerintah;
Perjanjian Baku yang mempunyai obyek hak-hak atas tanah.
3. Perjanjian yang ditentukan di lingkungan notaris/advokat;
Perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan.²⁷

Sesuai dengan obyek penelitian ini, maka yang dimaksud dengan Perjanjian Baku dalam makalah ini adalah Perjanjian Baku yang termasuk ke dalam jenis Perjanjian Baku sepihak. Menurut Mariam Darus Badruzaman, ciri-ciri Perjanjian Baku ini adalah sebagai berikut:²⁸

- isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur;
- debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual dan bentuknya tertulis.

²⁷Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005, sependapat dengan Mariam Darus Badruzaman.

²⁸Ibid.

Ditambahkan pula bahwa, ciri-ciri Perjanjian Baku tersebut menyesuaikan dan mengikuti perkembangan tuntutan masyarakat. Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dilihat dari kepentingan pengusaha bukan bagi kepentingan pihak konsumen. Dengan dibakukan isi perjanjian, maka kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin, karena konsumen tidak mempunyai kekuatan untuk menawar atau mengubah isi atau syarat-syarat perjanjian tersebut.²⁹

4.2. Isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Sebagai Landasan Penyelesaian Wanprestasi

Semua bentuk bisnis dengan segala jenis kegiatan yang diselenggarakannya dimaksudkan hanya untuk satu tujuan yaitu menghasilkan produk tertentu dalam bentuk barang atau jasa. Memang berbagai satuan bisnis dapat dikategorisasikan dengan cara lain seperti industri manufaktur, ekstraktif, otomatis, jasa dengan aneka ragam pencabangannya.³⁰

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005, sependapat Sondang P. Siagian, *Etika Bisnis*, PT. Pustaka, Binaman Pressindo, Jakarta, 1996, hal. 213.

Suatu perusahaan didirikan untuk menghasilkan produk tertentu. Produk yang dihasilkan dimaksudkan untuk memenuhi sebagian kebutuhan pengguna atau pemakai produk tersebut. Bahkan dapat dikatakan bahwa berhasil tidaknya suatu perusahaan meraih keuntungan sangat ditentukan oleh kemampuannya menghasilkan, dan memasarkan produk tertentu. Makin banyak warga masyarakat yang meminatinya, berarti makin besar pula peluang bagi perusahaan untuk meraih keuntungan.

Oleh karena itu, manajernya yang profesional dan mempunyai rasa tanggung jawab yang besar terhadap keberhasilan dan reputasi perusahaan yang dipimpinnya selalu berusaha bukan hanya untuk menumbuhkan dan memelihara kepercayaan para konsumen yang sudah terbiasa menggunakan produknya, akan tetapi juga kepercayaan pengguna baru yang tadinya membeli, dan menggunakan produk pesaing. Perusahaan selalu berusaha memelihara loyalitas konsumen lama sambil mencari para calon pengguna baru dimasa depan. Banyak faktor yang harus dipertimbangkan dalam menumbuhkan dan memelihara kepercayaan tersebut, dengan cara konsumen harus

terlindungi dari tindakan perusahaan yang dapat merugikan konsumen bersangkutan.

Dewasa ini dengan makin kuatnya tuntutan agar perusahaan menyelenggarakan kegiatannya secara bertanggung jawab, yang antara lain berarti mendasarkan kegiatannya pada norma-norma moral dan etika, salah satu tanggung jawab perusahaan adalah meluncurkan produk tertentu sedemikian rupa sehingga kepentingan para konsumen terpelihara.

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian, peranan itikad baik (*te goeder trouw*), sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali. Bahkan oleh Subekti, itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian³¹ Hal ini dapat dipahami karena itikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, mengatur bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama didalam membuat perjanjian,

³¹Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005, sependapat dengan Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, cet. VI, 1979, hal. 41

maksud itikad baik di sini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.³²

Betapa pentingnya peranan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, akan sangat kita rasakan terlebih-lebih pada masa sekarang, dimana aspek-aspek hidup dan kehidupan masyarakat semakin bertambah banyak dan kompleks. Hubungan-hubungan hukum yang berwujud perjanjian-perjanjian atau kontrak-kontrak, baik antara anggota masyarakat maupun antara anggota masyarakat dan badan hukum swasta dengan instansi pemerintah, sering tidak begitu sederhana pelaksanaannya. Bahkan kadang-kadang pelaksanaan perjanjian tersebut merupakan suatu rangkaian yang panjang dan memakan waktu yang cukup lama. Tidak heran sementara pelaksanaan suatu

³²Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005, sependapat dengan A. Qirom Syamsudin M, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 19.

perjanjian/kontrak sedang berjalan, tiba-tiba terjadi perubahan keadaan sedemikian rupa, yang sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, yang sebelumnya tidak pernah terbayangkan sehingga tidak ada diatur dalam perjanjian tersebut. Mungkin perubahan keadaan itu mengakibatkan pelaksanaan perjanjian tidak mungkin sesuai seperti diperjanjikan semula.³³

Suatu perjanjian dilaksanakan dengan baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata dari pelaksanaan perjanjian tersebut. Dengan melihat kepada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian itu, maka pelaksanaan perjanjian tersebut dapat diukur secara baik atau tidak. Jadi meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian merupakan sesuatu yang terletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subyektif namun itikad baik itu dapat diukur secara obyektif.

Dari uraian di atas ini dapatlah disimpulkan bahwa itikad baik (*te goeder trouw*) ketika akan mengadakan hubungan hukum maupun ketika melaksanakan perjanjian,

³³Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005, sependapat dengan Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*; Alumni, Bandung, 1992, hal. 260.

tidak lain daripada sikap mental seseorang manusia yang bersifat subyektif.

Berbeda dengan kebanyakan penulis, ahli-ahli hukum Indonesia yang selalu menganggap itikad baik bersifat subyektif, maka kalangan ahli hukum Belanda antara lain Hofmann dan Vollmar menganggap bahwa di samping adanya pengertian itikad baik yang subyektif juga ada itikad baik yang bersifat obyektif. Ternyata yang dinamakan itikad baik yang bersifat obyektif oleh mereka tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid, redeljkheid*).³⁴

Pada dasarnya perjanjian kredit dapat kita bagi atas perjanjian kredit yang memiliki agunan dan perjanjian yang tidak/tanpa agunan. Persoalan agunan ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Kedua pasal ini membahas tentang piutang-piutang yang diistimewakan. Pasal 1131 mengatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dan pasal 1132 mengatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan

³⁴ Maria Emelia Widyanti Iskandar, Sarjana Hukum, Notaris di Purwokerto, Wawancara pada tanggal 13 Nopember 2005, sependapat dengan Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1979, hal. 86-87.

bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pihak bank biasanya dalam memberikan kredit akan menentukan terlebih dahulu apa yang menjadi jaminan atau agunan dari kredit yang dikeluarkan, misalnya dalam kredit pembelian kendaraan yang menjadi agunan biasanya adalah BPKB dari kendaraan tersebut. Buat pihak bank dengan ditentukan dari awal tentang apa yang menjadi jaminan terhadap kredit yang diberikan akan memudahkan bagi bank untuk melakukan eksekusi bila terjadi wanprestasi karena sudah tertentu apa yang menjadi agunannya.

Untuk Kredit tanpa agunan, karena pihak bank tidak menentukan dari awal apa yang menjadi agunannya, maka berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, harta kekayaan milik dari debitur seluruhnya menjadi jaminan terhadap jumlah utang yang harus dibayarkan oleh debitur.

Sehingga dasar dari Bank melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi adalah kedua pasal tersebut, Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Dasar bagi Bank Penerbit untuk melakukan bila terjadi eksekusi tentunya adalah perjanjian yang dibuat pada awalnya suatu perikatan tadi, yaitu dimana permohonan aplikasi permohonan kredit yang debitur ajukan disetujui oleh pihak Bank Penerbit. Bila debitur wanprestasi berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut, misalnya adanya keterlambatan pembayaran dari pengguna fasilitas kredit.

Kami asumsikan bahwa kredit yang diberikan adalah kredit untuk personal dan bukannya berupa kredit untuk korporasi. Hubungan hukum yang berupa suatu perikatan pihak bank yang mengeluarkan kredit tanpa agunan ("**Bank**") bermula sejak debitur menandatangani aplikasi kredit tanpa agunan dan disetujui oleh Bank, dimana sering ditemukan ketentuan mengenai pernyataan atau persetujuan dari pemohon kredit untuk menerima dan mengikatkan diri untuk tunduk dan mematuhi semua syarat dan ketentuan baik yang berlaku saat ini dan/atau di kemudian hari

menurut kebijaksanaan dari Bank, termasuk juga untuk bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan.

Pada saat aplikasi disetujui oleh pihak Bank maka semua persetujuan mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam aplikasi kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu Debitur dan Bank. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (**“KUH Perdata”**).

Masalah kerugian dan ganti kerugian merupakan salah satu parsial terpenting dalam hukum kontrak, terutama terhadap kontrak komersil. Sebab apapun pengaturan hukum kontrak, muaranya jelas yaitu agar kontrak tersebut tidak diabaikan sesuai dengan prinsip *“my word is my bond”* atau dalam Bahasa Indonesia dikatakan bahwa jika sapi dipegang talinya, tetapi manusia yang dipegang adalah mulutnya. Karena itu, apabila ada pelanggaran terhadap kontrak yang telah dibuatnya sendiri, maka pengaturan terhadap konsekuensi pelanggaran tersebut haruslah dibuat seadil-adilnya, sehingga dengan demikian tidak ada pihak yang dirugikan. Karena itu, pengaturan tentang kerugian dan ganti rugi menjadi salah satu sasaran utama bahkan

merupakan tujuan akhir dari hukum kontrak. Tragisnya, hal ini tidak terlalu disadari dalam perkembangan teori dan praktek hukum kontrak di Indonesia. Sehingga, pengaturan hukum perdata dan yurisprudensi tentang kerugian dan ganti kerugian di negeri ini sangatlah statis, simpel dan tak terarah. Keadaan seperti ini memang patut kita sayangkan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Jika Nasabah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka obyek jaminan akan dijual, dan uang hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang Debitur di Bank.

Penjualan dapat dengan cara :

- Penjualan secara dibawah tangan;

- Penjualan secara lelang.
- 2. Isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Purwokerto Kabupaten Banyumas bukan merupakan satu-satunya landasan penyelesaian.

B. Saran.

1. Sebaiknya untuk mencegah adanya wanprestasi, mungkin ada baiknya Bank melakukan penelitian atau yang lebih dikenal OTS (On The Spot) terhadap jaminan Debitur. Apakah benar Debitur mampu menyelesaikan Kredit yang dilakukan di Bank tersebut. Hal tersebut untuk mengurangi adanya kredit macet yang banyak terjadi di dunia perbankan sekarang.
2. Sebaiknya dalam pembuatan perjanjian kredit, Pihak Bank dapat melibatkan Notaris, dan tidak hanya membuat perjanjian / akta dibawah tangan yang berakibat merugikan Bank itu sendiri. Dan Perjanjian Kredit tersebut harus dijelaskan terlebih dahulu kepada Debitur segala sisi hukum yang ada dalam Perjanjian Kredit tersebut, agar Debitur memahami hak dan kewajibannya serta akibat hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, Marhainis, 1984, *Hukum Perdata Material Jilid 1*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- _____, 1984, *Hukum Perdata Material Jilid II*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1993, *KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung.
- _____, 1980, *Perjanjian Baku (Standar)*, Perkembangannya di Indonesia, Alumni, Bandung.
- _____, *et.al*, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1981, *Pembentukan Hukum Nasional Dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung.
- Busro, Achmad, Nomor 6 Tahun 1989, *Penyalahgunaan Keadaan Merupakan Salah Satu Bentuk Cacat Kehendak*, Masalah-Masalah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2003, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadisoeparto, Hartono, 1984, *Seri Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Kartono, Kartini, 1990, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Mandar Maju, Bandung.

- Loudou. J.Z., et.al. 1983, *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Kasnendra Suminar.
- M. Harahap, Yahya, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Moleong, Lexy, 1999, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Cet. Ke 11, Bandung.
- P. Siagian, Sondang, 1996, *Etika Bisnis*, PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.
- Patrik, Purwahid, 1986, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- _____, *Peranan Perjanjian Baku Dalam Masyarakat, Seminar "Masalah Standard Kontrak Dalam Perjanjian Kredit"*, Ikadin Surabaya, Garden Palace Hotel, Surabaya, Tanggal 11 Desember 1993.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 1973, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung.
- Rahardjo, Satjipto, 2002, *Sosiologi Hukum*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- _____, 1980, *Hukum Dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.
- Salim, H., S., 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Satrio, J, 1992, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta.
- Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT. Intermedia, Jakarta.
- Sudaryatmo, 1999, *Hukum & Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta.
- Suryodiningrat, 1990, *Perikatan-Perikatan Bersumber Undang-Undang*, Penerbit Tarsito, Bandung.
- Soehartono, Irawan, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tehnik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, Cet Ke 4, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono, 1970, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Yayasan Penerbit UI, Jakarta,
- _____, 2001, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta,
- _____, 2000, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta;
- Soemardjan, Selo dan Soelaeman Soemardi, 1964, *Setangkai Bunga Sosiologi*, Lembaga Penerbit FE UI, Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 1992, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung.

Syamsudin M, Qirom, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta;

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.