

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tempat tinggal adalah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau.<sup>1</sup>

Di lain pihak, sektor perumahan dan permukiman sesungguhnya dapat berperan sebagai salah satu jendela perekonomian dan penciptaan lapangan kerja yang produktif, sehingga penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat diletakkan sebagai bagian dari produktivitas di wilayah kota. Kondisi karakteristik dan potensi, termasuk kemampuan serta kapasitas dari setiap daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman sesungguhnya sangat beragam.

Di Indonesia terutama di kota-kota besar, hunian dengan konsep apartemen bukanlah fenomena baru, hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, maka dari

---

<sup>1</sup> Andi Hamzah, “*Dasar-Dasar Hukum Perumahan*” ( Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hal. 27

itu apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal, selain itu pembangunan apartemen juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat yang semakin padat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah, terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat dengan luas tanah yang sangat terbatas.

Pengertian Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas satuan rumah susun, HMSRS yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut dengan bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama, dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun Pasal 8 (2) dan (3) UURS). Macam rumah susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga)<sup>2</sup> yaitu :

- a. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama atas bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.

---

<sup>2</sup> Muhyanto Cs, *Pedoman Membangun Rumah Sederhana Tahan Gempa*, (Yogyakarta : UGM, 2007), hal 12

- c. Condominium adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat.

Semua pembangunan rumah susun, apartemen, condominium, tersebut di atas, termasuk flat (pembangunan secara vertikal) semuanya mengacu kepada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut rumah susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen dan condominium. Di samping itu, rumah susun atau dikenal dengan istilah *rusun*, apartemen, dan condominium memiliki kesamaan dalam fungsi, hak dan kewajiban pemilik unit, yang terdapat kerangka strata title yang saat ini UU rusun menjadi acuan.

Perbedaan utama dari ketiganya adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan antara lain dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas (bagian bersama dan benda bersama) yang tersedia, yang semuanya akan mempengaruhi harga jual, dan secara otomatis juga menentukan segmentasi dari pembeli, dan khusus dalam pembangunan apartemen saat ini cukup diminati masyarakat dan cukup berkembang dengan baik,, hal tersebut dikarenakan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tertentu sebagai daya tarik tersendiri dalam masyarakat modern saat ini dalam memilih tempat tinggal yang ideal dan nyaman, yaitu dikarenakan :

- a. adanya kemudahan dalam melakukan pembayaran dengan fasilitas kredit dari bank tertentu yang bekerjasama dengan developer,

dengan memberikan suku bunga yang variatif dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang cenderung turun, dan juga sebagai investasi yang cukup menjanjikan kedepan dibandingkan dan deposito yang sekarang bunganya tidak lagi begitu menarik perhatian dikalangan masyarakat khususnya menengah atas.<sup>3</sup>

- b. Trend tinggal di apartemen, dilakukan oleh kebanyakan para kalangan eksekutif, yang mencari tempat tinggal terdekat dengan tempatnya bekerja, dan pusat kota, sehingga menghindari kemacetan dan efisiensi waktu, maka apartemen yang berada pada pusat bisnis kota dijadikan alternative utama sebagai pilihan mereka.<sup>4</sup>
- c. Gaya hidup modern, (*young urban people profesional's*) yang lebih dikenal dengan eksekutif muda atau professional muda akan lebih banyak memilih tinggal di apartemen dengan alasan lebih praktis, efisiensi waktu, hemat biaya, keamanan, kenyamanan, prestige, dan faktor jarak terdekat dengan tempat bekerja dan pusat kota.

Pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, kontras dengan masih banyaknya anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, dan sebaliknya tidak sedikit dari sebagian masyarakat kita yang memiliki rumah lebih dari satu, dan karena melihat kondisi tersebut terutama di Jakarta maka untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat, dengan daya beli masyarakat yang sangat beragam, yang rata-rata berpenghasilan tidak terlalu tinggi, dimana rasanya sangat sulit

---

<sup>3</sup> Harian Surat Kabar, Suara Merdeka, 1 Maret 2008

<sup>4</sup> Kosmopolitan On-Line 2008, diakses pada tanggal 27 September 2011

untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan, sehingga alternative lain yang dipilih oleh developer adalah dengan menggunakan lembaga pembiayaan, sebagai contoh pembelian Apartemen melalui Kredit Pemilikan Apartemen dari bank milik pemerintah atau bank swasta yang ada di Indonesia (Bank).

Melalui cara pembayaran melalui kredit dari Bank tersebut, maka secara otomatis akan mengakibatkan timbulnya suatu hubungan hukum antara pihak-pihak terkait, yaitu pihak developer, pihak bank dan calon pembeli. Hubungan hukum tersebut dituangkan dalam suatu kesepakatan bersama dalam suatu perjanjian tertentu atau kontrak tertulis, yang memuat klausul-klausul, syarat-syarat, hal-hal tertentu yang disepakati bersama, untuk saling berjanji dan mengikatkan diri satu dengan yang lainnya, sehingga terjadilah yang dinamakan **peristiwa hukum**.

Menurut menurut Profesor Subekti *suatu perjanjian yang dibuat adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang akan menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan perikatan.*<sup>5</sup>

Perikatan dalam suatu perjanjian jual beli tidak terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian yang dilaksanakan untuk pembelian apartemen sebelum selesai dibangun, dimana objeknya berupa bangunan bertingkat yang terdiri atas satuan-satuan unit rumah susun, yang berdiri di atas tanah milik bersama

---

<sup>5</sup> Subekti, "Hukum Perjanjian", ( Jakarta: PT Intermasa, 1987), hal. 1

baik Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai , atau Hak Pengelolaan yang melekat pada hak induknya (HGB, Hak Pakai) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun proses jual beli yang dilakukan untuk sementara waktu oleh Developer kepada calon pembeli adalah dengan dilakukan terlebih dahulu pengikatan dengan menandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) akan dilakukan selanjutnya jika semua persyaratan yang ditentukan telah terpenuhi, yaitu apabila :

1. Bangunan Apartemen telah selesai secara keseluruhan;
2. Izin-izin/Dokumen Perizinan dari instansi yang berwenang, diantaranya IPB (Izin pendirian Bangunan), IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan Layak Huni telah dikeluarkan oleh instansi terkait;
3. Sertipikat pertelaan atas unit-unit apartemen yang dikenal dengan nama "Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) telah diterbitkan dan diterima oleh developer;
4. Harga pembelian telah dilunasi oleh pembeli;
5. Pajak-pajak dan biaya-biaya yang harus diselesaikan baik oleh pembeli dan penjual telah diselesaikan;

Apabila syarat-syarat yang telah penulis kemukakan diatas belum terpenuhi, sementara pembelian dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit dari Bank, maka pada umumnya jual beli tersebut akan dilakukan

oleh para pihak terkait dengan membuat dan menandatangani dokumen-dokumen tertentu yang diperlukan, yaitu :

1. Penandatanganan PPJB antara Developer dan Pembeli;
2. Penandatanganan Perjanjian Kredit (PK) antara Pembeli dan/atau nasabah dengan Pihak Bank;
3. Dari pihak Developer biasanya akan diminta oleh Bank rekanannya tersebut untuk memberikan suatu jaminan, yang biasanya disebut dengan istilah *BUY BACK GARANTIE*, dimana dalam perjanjian tersebut developer bertindak sebagai penjamin debitor, untuk melakukan kewajiban pelunasan kepada Bank, dengan melakukan pembayaran cicilan kredit secara teratur, dan apabila terjadi suatu penunggakan atau kelalaian dalam pembayaran (wanprestasi) maka pihak developer berkewajiban membeli kembali unit apartemen tersebut dari pihak Bank;

Tidak dapat dipungkiri bahwa kenyataan yang tidak selalu berjalan dengan baik sesuai dengan keinginan, maka adanya kemungkinan terdapatnya faktor-faktor penghambat proses penyelesaian pembangunan oleh developer yang mengakibatkan penyelesaian pembangunan apartemen tersebut terhambat, dan atau tidak dapat diselesaikan tepat waktu sesuai dengan yang dijanjikan, sementara sebagian konsumen telah menyelesaikan pembayarannya, atau telah melunasi cicilannya, atau angsurannya, tepat waktu. Dilihat dari kenyataan yang dijelaskan dalam hal tersebut diatas, maka penulis merasa perlu mengangkat pokok permasalahan tersebut, dalam suatu penelitian khusus, dimana penulis

akan menentukan pokok-pokok sarannya secara jelas, tegas, terarah dengan tujuan mendapatkan hasil yang sesuai dengan yang diharapkan, maka untuk itu, dalam hal ini penulis akan menganggap perlu untuk mengambil dan memilih judul tepat sesuai dengan yang dikemukakan sebelumnya yaitu **PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR DALAM PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka pada perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitor apabila developer tidak dapat menyelesaikan pembangunan apartemen tepat pada waktunya sesuai dengan yang dijanjikan ?
2. Bagaimana hubungan hukum, antara developer, konsumen dan Bank dalam perjanjian kredit pemilikan apartemen ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum debitor apabila developer tidak dapat menyelesaikan pembangunan apartemen tepat pada waktu yang telah dijanjikan.
2. Untuk mengetahui bagaimana hubungan hukum antara developer, konsumen dan Bank dalam perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen;

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang lebih baik dan bermanfaat bagi masyarakat, khususnya bagi yang berminat dan tertarik untuk menetap dan tinggal di apartemen, dan manfaat tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dalam hal ini penelitian ini diharapkan secara teori dapat memberikan pengetahuan yang lebih jelas tentang perlindungan hukum bagi debitor apabila developer tidak dapat menyelesaikan pembangunan apartemen;

##### **2. Manfaat Praktis**

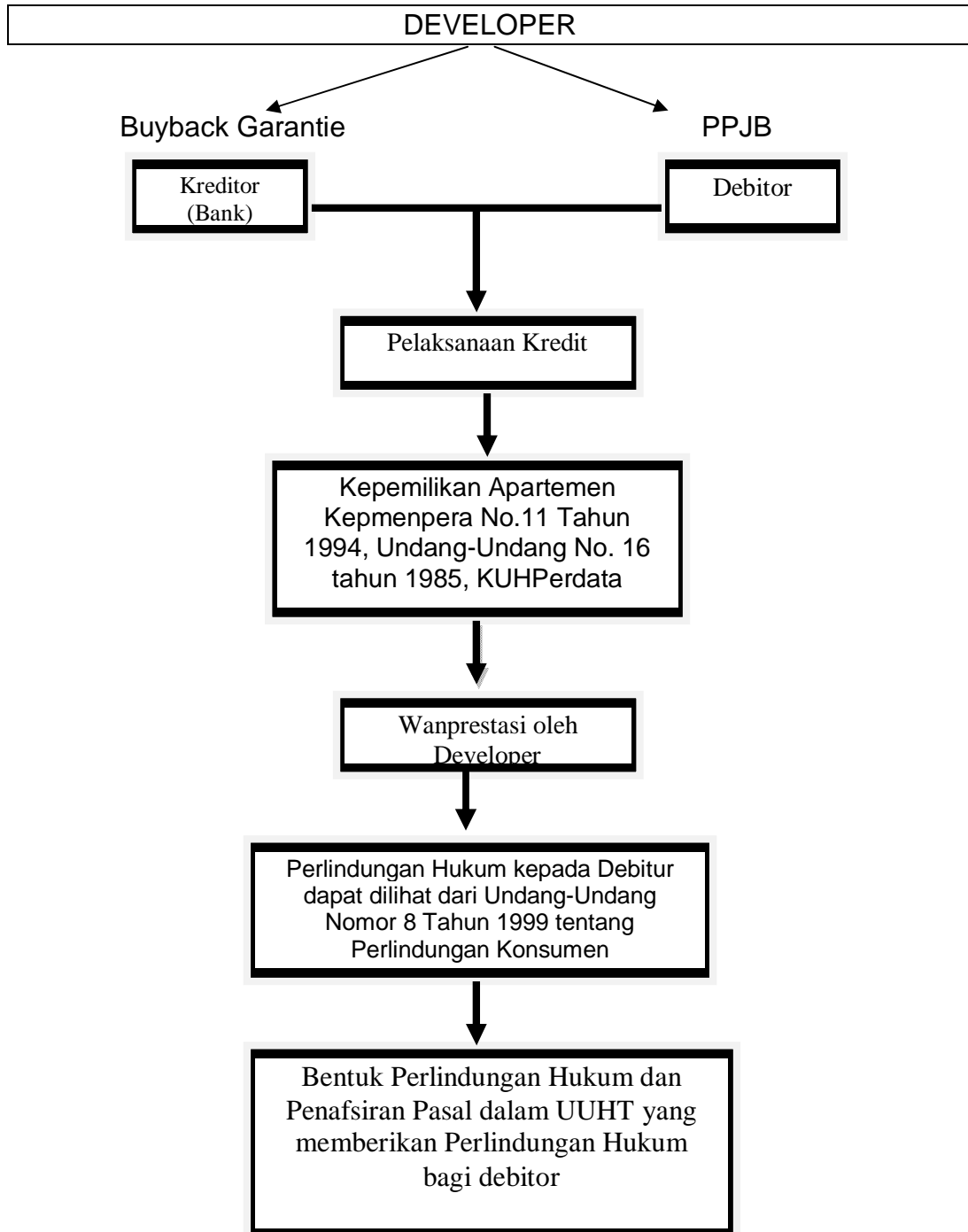
a) Agar dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat tentang adanya alternatif lain dalam melakukan pembelian apartemen dengan sistem pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari bank, dengan menandatangani perjanjian kredit kepemilikan apartemen (KPA).

b) Penelitian ini diharapkan dapat memberi acuan dan gambaran untuk menggali lebih dalam lagi, bagi peneliti lain untuk mendapatkan hasil yang lebih memuaskan.

c) Penelitian ini diharapkan akan membawa manfaat bagi siapapun yang membaca, dan tertarik untuk mengetahui lebih rinci mengenai rumah susun secara umum, dan apartemen secara khusus sebagai tempat yang akan dipilih untuk tempat kediaman yang ideal dikemudian hari.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konsep



## 2. Kerangka Teori

Apartemen yang saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal, selain dikarenakan penambahan jumlah penduduk dari tahun ketahun yang meningkat, dan juga dikarenakan memiliki tanah yang luas diperkotaan tidaklah mudah, disamping terbatasnya lahan juga dikarenakan tingginya harga tanah di perkotaan yang sulit di jangkau masyarakat awam, dan juga dengan berkembangnya pola pikir pada masyarakat Indonesia saat ini untuk melakukan investasi jangka panjang yang lebih aman dan menjanjikan dari segi keuntungan dari tahun ke tahun yang terus meningkat.

Terdapatnya strategi pemasaran dalam bisnis apartemen yang dibuat sangat menarik, dengan menampilkan konsep luxury (kemewahan), simple, elegan, lengkapnya fasilitas sekelas hotel berbintang lima, dan juga adanya program promosi yang meringankan cara pembayaran, sehingga ini semua memberikan alasan baru yang tepat untuk membeli apartemen, dan juga didukung oleh selebriti baik di dalam dan atau luar negeri yang menjadi icon dalam pemasaran apartemen tersebut.

Apartemen sendiri merupakan suatu ruang hunian modern yang tersusun secara vertikal dengan dilengkapi oleh berbagai fasilitas-fasilitas, diantaranya faktor keamanan 24 jam, parkir, *laundry service*, kolam renang, taman bermain anak-anak, *fitness center*, jogging track, sauna, restoran, mesin ATM, dan biasanya juga

menawarkan area untuk bisnis yang disewakan seperti membuka toko-toko makanan, penyedia voucher/pulsa, laundry, buku, dan lain-lain yang disediakan pengelola untuk disewakan di publik area, yang tentunya akan menambah daya tarik bagi penghuni karena lengkapnya fasilitas, termasuk diantaranya mini market, salon, praktek dokter dan lain-lain yang menjadi kegiatan bisnis sehari-hari disekitarnya.

Sehingga alasan-alasan tersebut diatas dapat membawa dampak yang mengakibatkan meningkatnya peminat apartemen di perkotaan, dan karenanya banyaknya pengembang yang melakukan bisnis pembangunan apartemen sebagai bisnis yang lebih menguntungkan dan menjanjikan, didukung dengan faktor legalitas, perizinan yang lengkap, dan lain-lain yang menjadi faktor sangat penting untuk kelanjutan proses pembangunan tersebut, yang menjamin kepastian hukum bagi peminatnya, termasuk pihak bank yang akan bekerja sama dengan developer,

Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pembeli maka dilakukan suatu perjanjian yang akan menimbulkan suatu perikatan diantara penjual dan pembeli, dalam bentuk perjanjian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang merupakan sumber perikatan, bagi para pihak membuatnya.

Menurut Prof. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain saling

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>6</sup> Sedangkan perjanjian menurut Purwahid Patrik perbuatan hukum adalah merupakan, perbuatan-perbuatan dimana terjadinya, atau lenyapnya hukum atau hubungan hukum sebagai akibat yang dikehendaki oleh perbuatan orang atau orang-orang itu.<sup>7</sup>

Berkenaan dengan hak dan kewajiban para pihak mengenai kepemilikan apartemen dalam peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan apartemen yaitu antara lain Kepmenpera No.11 Tahun 1994, Undang-Undang No. 16 tahun 1985, KUHPerdota serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen. masih ada lagi ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diberlakukan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.<sup>8</sup>

Dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan hukum disebutkan *“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”*.

---

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 1

<sup>7</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 47

<sup>8</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 9

Perlindungan konsumen adalah persoalan tentang pemakaian standar kontrak dalam hubungan antara produsen dan konsumen, dalam prakteknya sering ditemukan cara bahwa untuk mengikat suatu perjanjian tertentu, salah satu pihak telah mempersiapkan sebuah konsep perjanjian yang akan berlaku bagi para pihak, mengenai perjanjian yang pada dasarnya tidak dapat diubah lagi. Dan konsep perjanjian tersebut dikenal dengan perjanjian baku, atau standar kontrak (perjanjian standar, perjanjian baku).<sup>9</sup>

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tidak hanya diharapkan dapat menjadi payung integrasi dari keseluruhan ketentuan perlindungan hukum bagi konsumen, tetapi lebih jauh lagi, undang-undang tersebut dapat menjadi payung legislatif dan acuan bagi seluruh peraturan perundang-undangan lainnya yang secara parsial melindungi kepentingan konsumen terhadap bidang-bidang tertentu<sup>10</sup>. Di samping itu juga, adanya kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, selain untuk mengurangi risiko, dikeluarkannya keputusan ini juga bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli agar terdapat keadilan yang setara.

---

<sup>9</sup> Janus Sidabalok, *Ibid*, hal. 13

<sup>10</sup> Gunawan Widaja dan Ahmad Yani, *Op. Cit* hal. 97

Dalam perjanjian jual beli pihak penjual dapat mengalami kerugian jika pembeli tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya (wanprestasi), demikian juga sebaliknya pembeli dapat dirugikan apabila barang yang diserahkan oleh penjual tidak sesuai dengan keinginan pembeli.

Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah pemenuhan atas janji dan kesanggupan seseorang untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, dan sebaliknya sesuatu yang dianggap wanprestasi adalah apabila seseorang :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan sesuai dengan yang dijanjikan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, atau tidak sama seperti yang telah disepakati;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Perjanjian yang dibuat secara lisan hanya dengan berlandaskan saling percaya saja sangatlah tidak akurat dan lemah dalam hal pembuktiannya, karena jika dibandingkan dengan perjanjian dalam bentuk tertulis akan lebih menguntungkan dan mengikat para pihak yang berjanji, dan apabila suatu saat terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak , maka pembuktiannya jauh lebih

akurat, kuat, dan jelas daripada perjanjian yang dibuat hanya secara lisan tersebut.

Dengan demikian, wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, karena tidak melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang sebelumnya dibuat secara formal dalam suatu kontrak tertulis, maka diwajibkan bagi pihak lainnya untuk melakukan peringatan dan teguran secara nyata dan jelas, selama beberapa kali peringatan sesuai dengan yang ditentukan sebelumnya, hal tersebut bertujuan memberikan kesempatan untuk memenuhi kewajiban dan menyelesaikan hal-hal yang telah dilanggar tersebut, sebelum dilakukan eksekusi, hal tersebut lazimnya disebut dengan peringatan atau *sommatie*.

Dalam kegiatan perdagangan untuk melindungi hak-hak konsumen yang lemah, maka secara hukum hak-hak tersebut dilindungi dan dikenal dengan istilah “Perlindungan Konsumen”, perlindungan yang dimaksud bukanlah hanya dalam bentuk fisik semata, melainkan hak-haknya yang bersifat abstrak, dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya indentik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen.

Khusus mengenai perlindungan konsumen, menurut Yusuf Shofie, dalam undang-undang perlindungan konsumen di Indonesia, terdapat 2 (dua) pengelompokan norma-norma perlindungan konsumen,<sup>11</sup> yaitu dilihat dari :

---

<sup>11</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : PT Grasindo, 2000) hal. 1

1. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha
2. Ketentuan tentang pencantuman klausula baku.

Dengan adanya pengelompokan tersebut, yang ditujukan untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen, dari atau akibat perbuatan yang dilakukan oleh pelaku usaha yang berkenaan dengan perlindungan konsumen tersebut, dapat dilihat lebih rinci dan jelas dalam bidang-bidang tertentu,<sup>12</sup> yaitu perlindungan konsumen dalam hal sebagai berikut :

1. Keselamatan fisik
2. Peningkatan serta perlindungan kepentingan ekonomis konsumen;
3. Standar untuk keselamatan dan kualitas barang serta jasa;
4. Pemerataan fasilitas kebutuhan pokok;
5. Upaya-upaya untuk memungkinkan konsumen melaksanakan tuntutan ganti kerugian;
6. Program pendidikan dan penyebarluasan informasi;
7. Pengaturan masalah-masalah khusus seperti makanan, minuman, obat-obatan, dan kosmetik.

Sementara itu, menurut Janus Sidabalok ada empat alasan pokok mengapa konsumen tersebut perlu dilindungi oleh hukum ,<sup>13</sup> yaitu sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Taufik Simatupang, *Aspek Hukum Periklanan*, (Bandung : PT. Aditya Bakti, 2004) hal. 11-13

<sup>13</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006) hal. 6

1. Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut UUD 1945;
2. Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negative penggunaan teknologi;
3. Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional;
4. Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang bersumber dari masyarakat konsumen.

Sedangkan perlindungan konsumen mempunyai dua aspek yang bermuara pada praktik perdagangan yang tidak jujur (*unfair trade practices*) dan masalah keterikatan pada syarat-syarat umum dalam suatu perjanjian. Dalam pandangan ini secara tegas dinyatakan bahwa upaya untuk melakukan perlindungan terhadap konsumen disebabkan adanya tindakan-tindakan atau perbuatan para pelaku usaha dalam menjalankan aktifitas bisnisnya yang tidak jujur sehingga dapat merugikan konsumen.

Undang-Undang perlindungan konsumen mempunyai suatu misi yang besar yaitu untuk mewujudkan kehidupan berbangsa dan bernegara yang adil dan makmur sesuai yang diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945.

Secara filosofis, maksud dan tujuan dikeluarkan dalam suatu peraturan perundang-undangan adalah bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat, akan tetapi dalam pelaksanaannya sering ditemukan maksud dan tujuan tersebut tidak berjalan dengan semestinya, antara *das sollen* dengan *das sein* terdapat kesenjangan, begitupun dengan peraturan perundang-undangan di dalam hal kepemilikan rumah susun atau disebut juga dengan istilah apartemen.

Prinsip-prinsip kedudukan konsumen dalam hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha dapat juga dilihat dari doktrin atau teori yang dikenal dalam sejarah hukum perlindungan konsumen, yaitu antara lain dengan teori :

***“Let the buyer beware (caveat emptor), teori the due care theory, theory the privity of contract, dan Teori prinsip kontrak bukan merupakan syarat<sup>14</sup>.”***

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi yang ditentukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologi berarti dilakukan sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem tertentu atau tersistem, sedangkan konsisten berarti tidak berubah, dan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Shidarta, *Op. Cit*, hal 61-63

<sup>15</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 2006), hal. 42

Penelitian hukum merupakan upaya untuk mencari dan menemukan pengetahuan yang benar mengenai hukum, yaitu pengetahuan yang dapat dipakai untuk menjawab atau memecahkan secara benar suatu permasalahan tentang hukum. Mencari dan menemukan metode itu dilakukan dengan caranya, yaitu melalui metode<sup>16</sup> sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Secara Yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian yang tertulis sebagai data-data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke lapangan ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang obyektif yang kemudian data ini disebut data primer<sup>17</sup>.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian ini sifatnya deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk

---

<sup>16</sup> M. Syamsudin, *Operasionilisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007) hal. 21

<sup>17</sup> Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta 1991), hal 91

melukiskan sesuatu hal yang ada di daerah tertentu, dan pada saat tertentu dengan menganalisanya<sup>18</sup>.

Dari hasil penelitian yang diperoleh, diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum bagi debitor dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA), serta permasalahannya dan menganalisanya sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

### **3. Objek dan Subjek Penelitian**

Adapun yang menjadi Objek Penelitian dalam hal ini, Penulis mengambil tempat di Jakarta, dan Subjek Hukum dari penelitian ini yakni adalah Apartemen yang sedang dibangun oleh suatu perusahaan property khususnya yang berdomisili di Kota Jakarta Utara, dan bergerak di bidang pembangunan real estate, dan apartemen Apartemen, yang dalam memasarkan juga bekerjasama dengan pihak bank, yang menjadi rekanan dan mitra bisnisnya, dan keterangan-keterangan lain dari pengelola apartemen yang sudah beroperasi, informasi dari pemilik apartemen yang developer gagal menyelesaikan pembangunan apartemennya, dan dari pemilik unit apartemen yang sudah tinggal di unit apartemennya tetapi belum dapat melakukan penandatanganan akta jual beli walaupun sudah lunas,

---

<sup>18</sup> Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*.( Jakarta : Sinar Grafika, 1991), hal 8

#### 4. Jenis dan Sumber Data

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif maka data yang diambil dan diteliti adalah data-data sekunder, yaitu terdiri dari :

- a. Bahan Hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat, yaitu :
  - Kitab Undang Undang Hukum Perdata
  - Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun
  - Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
  - Kepmenpera No : 11/Kpts/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Apartemen
  - Peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berkaitan dengan Hukum Pertanahan.
- c. Bahan hukum tersier, dilakukan dengan cara menelusuri dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini maka dilakukan teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, data yang diperoleh langsung dari penelitian di lapangan dan atau data-data lainnya yang menjadi permasalahan penelitian.

## **6. Teknik Analisis Data**

Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan yang ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan rasional dan sistematis.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perihal ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III dengan judul "Tentang Perikatan". Kata perikatan ini mempunyai arti yang lebih lugas daripada perkataan perjanjian, sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari Undang-undang, tidak memerlukan adanya suatu persetujuan.<sup>19</sup>

Perjanjian berasal dari bahasa Belanda, menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>20</sup> Begitu pula menurut R Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau kedua orang itu saling berjanji untuk saling melaksanakan sesuatu hal.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Mgs. Edy Putra, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Liberty, Yogyakarta : hlm 17

<sup>20</sup> J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 24

<sup>21</sup> R. Subekti, 1987, *Hukum perjanjian*, Cetakan ke XII, Intermasa, Jakarta, hlm 27

Untuk adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila secara lisan sampai terjadi persengketaan, maka sebagai alat pembuktian akan lebih sulit, di samping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga itikad baik pihak-pihak diharapkan dalam perjanjian.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, beliau memberikan definisi sebagai berikut<sup>22</sup>:

---

<sup>22</sup> R. Setiawan, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 49

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.<sup>23</sup> Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

## **2. Unsur-Unsur Perjanjian**

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian terdiri dari :

1. Adanya para pihak yang berjanji

Sedikitnya terdapat dua pihak yang berjanji, hal ini yang disebut subyek dalam perjanjian, subjek perjanjian adalah orang dan atau perorangan (manusia), dan juga suatu badan hukum yang dibuat dan dibentuk menurut ketentuan yang berlaku di

---

<sup>23</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, hlm 46

Indonesia, yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum.

2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak yang berjanji

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan.

3. Adanya tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

4. Adanya prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi masing-masing pihak yang berjanji sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli dan penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual.

5. Adanya bentuk tertentu dalam perjanjian

Bentuk perjanjian tertentu dapat berupa lisan ataupun tulisan, dengan mengetahui bentuk tertentu perjanjian akan mempermudah kita untuk mengetahui, seberapa kuat, mengikat dalam hal pembuktian hukumnya apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak yang berjanji.

6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak, yang terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak utama dan kewajiban utama para pihak yang berjanji.

### **3. Asas-asas Perjanjian**

Asas-asas perjanjian antara lain :

#### **1. Asas kebebasan berkontrak**

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian, baik dari bentuknya, atau isinya dan dengan siapa perjanjian itu dilakukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas oleh yang membuatnya, bebas untuk mengadakan dan menentukan syarat, dan bentuk perjanjian baik secara lisan ataupun tulisan.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

a. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.

b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

## 2. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian yang cukup dengan ada “kata sepakat” dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>24</sup>

## 3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif yang dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa yang menjadi kepatutan dalam masyarakat.

## 4. Asas *Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, akan mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk

---

<sup>24</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hlm 20

mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

#### 5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>25</sup> Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi *“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”*.

#### 4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Satu hal pokok yang harus diketahui agar perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat adalah syarat sahnya perjanjian. Mengenai syarat sahnya perjanjian Purwahid Patrik mengemukakan bahwa syarat sah tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,<sup>26</sup> yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

##### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan hanya disebutkan "sepakat" saja, tanpa dituntut adanya suatu bentuk (formalitas) tertentu, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa dengan telah tercapainya kesepakatan di antara kedua

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 19

<sup>26</sup> Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, hlm 3

belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, maka lahirlah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu bagi mereka yang membuatnya. Kesepakatan di antara para pihak diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, penipuan maupun penyalahgunaan keadaan. Mengenai saat-saat kapan terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian, terdapat beberapa teori, yaitu :

a. Teori kehendak (*wishteorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat dinyatakannya kehendak untuk mengadakan suatu perjanjian oleh pihak penerima (*acceptant*).

b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat dikirimkannya pernyataan kehendak oleh pihak penerima.

c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat pihak yang menawarkan (*offerte*) seharusnya telah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat pernyataan kehendak penerima dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

e. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat penyampaian pernyataan kehendak dari penerima telah disampaikan kepada pihak yang menawarkan, dan telah pula di terima, dimengengerti, dan ia telah mengetahuinya.<sup>27</sup>

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Siapa sajakah yang termasuk kategori orang-orang yang tidak cakap, dapat dilihat dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal ini menentukan bahwa orang yang dianggap tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

---

<sup>27</sup> Mgs. Edy Putra *Op. Cit*, hlm 21

### 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga ini adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum, seperti jalan umum, pelabuhan umum dan lain sebagainya tidaklah dapat dijadikan obyek suatu perjanjian. Suatu hal tertentu ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian. Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. Tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari perjanjian dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri absurd adanya.

### 4. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab dalam pernyataan keempat ini adalah berbeda dengan pengertian sebab dalam Ilmu Alam. Dalam ajaran *causaliteit*, sebab diartikan sebagai suatu hal yang menimbulkan akibat. Tanpa adanya sebab tidak mungkin timbul akibat. Berbeda halnya dengan pengertian sebab dalam persyaratan keempat tersebut, pengertian sebab di sini diartikan sebagai isi atau tujuan perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku, hukum, kebiasaan, serta, tidak mengganggu ketertiban, kesusilaan, dan ketentraman dalam masyarakat.

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adapun perjanjian dengan sebab yang tidak halal adalah perjanjian bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu dilarang oleh Undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Dari segi bahasa, kredit berasal dari kata *credere* yang diambil dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan.<sup>28</sup> Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitor) akan sanggup memenuhi kewajibannya baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan

---

<sup>28</sup> Mohammad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung, hlm 217

provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang professional dengan integritas moral yang tinggi.

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dalam pemberian kontra prestasi yang akan diterima oleh bank semula, dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengenai kontra prestasi yang diberikan dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan sedangkan pada ketentuan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kontra prestasi yang diberikan adalah berupa bunga saja.

Hal yang melatarbelakangi perubahan tersebut adalah mengingat kontra prestasi yang berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan syariah yang sangat berbeda perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

## **2. Unsur-unsur Kredit**

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut<sup>29</sup> :

- 1) Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitor sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.
- 2) Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitor tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.

---

<sup>29</sup> Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 25

- 3) Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.
- 4) Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitor mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Unsur-unsur tersebut di atas dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya adalah talaksana manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa.

Sedangkan unsur yang terdapat dalam kredit adalah<sup>30</sup> :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara

---

<sup>30</sup> Muhammad Djumhana, *Op.Cit*, hlm 218

pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.

- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).

### **3. Fungsi Kredit**

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitor, kreditor maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut<sup>31</sup> :

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan usaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

---

<sup>31</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*, hlm 15

## **C. Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Dalam pembuatan perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam meminjam antara bank dengan pihak debitor. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata bahwa pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang

dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>32</sup>

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH Perdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan

---

<sup>32</sup> R. Subekti, 1986, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni, Bandung, hlm 13

pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.<sup>33</sup>

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut<sup>34</sup> :

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debitornya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.

---

<sup>33</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 97

<sup>34</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*, hlm 60

- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitor

Setelah melihat pendapat para sarjana tentang perjanjian kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar hukum eksistensi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Dilihat dari aspek konsensual dan obligatoir

- a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- b. Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996,
- c. Bagian Umum Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- d. Peraturan Pemerintah.
- e. Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.

2. Dilihat dari aspek riil

- a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- b. Peraturan Pemerintah.
- c. Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
- d. Ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam model-model perjanjian kredit bank.

## 2. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut<sup>35</sup> :

### a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitor, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitor.

### b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

### c. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

### d. Kompensasi

---

<sup>35</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*, hlm 156-157

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

#### **D. Tinjauan Umum Terhadap Wanprestasi**

Menurut ketentuan pasal 1233 KUH Perdata, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut maka dapatlah dikatakan bahwa salah satu sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUH Perdata pasal 1320. Dalam setiap perjanjian dikenal istilah prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan sesuai dengan isi dari perikatan tersebut. Apabila debitor tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut, maka ia dapat dikatakan wanprestasi.

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 mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of*

*contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>36</sup>

### 1. Pengertian Wanprestasi

Dalam Bahasa Belanda istilah wanprestasi adalah "*wanprestatie*" yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban itu dapat disebabkan oleh dua kemungkinan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaannya maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), hal ini terjadi diluar kemampuan debitor.

Pengertian wanprestasi ini sendiri belum mendapatkan keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat beberapa istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan lain sebagainya. Dalam membicarakan "wanprestasi", tidak bisa terlepas dari masalah "pernyataan lalai" (*ingebrekke stelling*) dan "kelalaian" (*verzuim*).

---

<sup>36</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm 87-88

Adapun pengertian umum mengenai wanprestasi ini adalah pelaksanaan kewajiban yang tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitor disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya. Menurut Marhainis Abdulhay, pengertian wanprestasi adalah “apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya.”<sup>37</sup>

## **2. Sebab-Sebab Wanprestasi**

Seperti diketahui dalam setiap persetujuan tidak selamanya pihak debitor dapat memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan. Keadaan wanprestasi ini tidak selalu bahwa tidak dapat memenuhi sama sekali prestasi yang diperjanjikannya, melainkan dapat juga dalam seorang debitor tidak tepat waktunya dalam memenuhi prestasinya, akan tetapi tidak dengan baik sebagaimana dikehendaki oleh pihak kreditur. Dari uraian di atas, maka dapat dikatakan wanprestasi meliputi 3 hal, yaitu :

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak dengan baik.

Alasan mengapa seorang debitor tidak memenuhi kewajiban seperti yang diperjanjikan dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu :

---

<sup>37</sup> Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, (Jakarta : Pradnya Paramita) hlm 53

a. Adanya kesalahan pada diri debitor;

Pada keadaan ini debitor tidak melaksanakan kewajibannya bukanlah disebabkan oleh hal-hal yang berada di luar kekuasaannya, sehingga debitor yang dalam keadaan tidak membayar ini dikatakan cedera janji (*wanprestasi*), lain halnya pada perjanjian yang prestasinya untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya untuk tidak membangun tembok yang tingginya lebih dari dua meter, maka begitu debitor membangun tembok yang tingginya lebih dari dua meter sejak itu berada dalam keadaan *wanprestasi*.

Dalam perjanjian, yang *wanprestasinya* untuk memberikan sesuatu atau untuk berbuat sesuatu yang tidak menetapkan kapan debitor harus memenuhi prestasi itu, maka untuk pemenuhan prestasi tersebut debitor harus terlebih dahulu diberikan tegoran (*sommatie/Ingebrekestelling*) agar memenuhi prestasi. Kalau prestasi dalam perjanjian tersebut dapat seketika dipenuhi misalnya penyerahan barang yang dijual dan barang yang akan diserahkan sudah ada, maka prestasi itu dapat dituntut supaya dipenuhi seketika.

Akan tetapi jika prestasi dalam perjanjian itu tidak dipenuhi seketika, maka kepada debitor diberikan waktu yang pantas untuk memenuhi prestasi tersebut (*sommatie/Ingebrekestelling*) terhadap debitor agar jika debitor tidak memenuhi tegoran dapat dikatakan *wanprestasi*, diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata

yang ada pada pokoknya menentukan bahwa tegoran itu harus dengan surat perintah atau akta sejenis. Yang dimaksud surat perintah dalam pasal 1238 KUH Perdata tersebut adalah peringatan resmi oleh juru sita sejenis dalam suatu tulisan biasa (bukan resmi), surat maupun telegram yang tujuannya sama yakni untuk memberikan peringatan kepada debitor agar memenuhi prestasi dalam seketika dalam tempo tertentu.

Terhadap hal ini Subekti mengatakan “Sekarang sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan bagi atau tegoran boleh juga dilakukan secara lisan, asal cukup tegas menyatakan desakan siberpiutang supaya berprestasi dilakukan dengan seketika”.<sup>38</sup>

Jadi jelas yang dimaksud dengan *ingebrekestelling* atau *sommatie* adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitor yang berisi ketentuan bahwa kreditur, menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu harus ditagih terlebih dahulu.

Oleh karena itu *Ingebrekestelling* itu berfungsi sebagai upaya hukum untuk menentukan saat kapan mulai terjadinya wanprestasi. Sebagai upaya hukum *Ingebrekestelling* itu baru diperlukan dalam hal seorang kreditur akan menuntut penggantian kerugian atau dalam hal kreditur minta pemutusan

---

<sup>38</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT Intermasa) hal. 46

perikatan. (*sommatie/Ingebrekestellingen*) tidak diperlukan, yaitu dalam hal :

- 1) Keadaan debitor sama sekali tidak dapat memenuhi prestasinya;
- 2) Keadaan debitor mengakui kesalahan;
- 3) Keadaan ditentukan oleh undang-undang.

b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*)

*Overmacht* atau *force majeure* adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan seseorang debitor tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditur, dimana keadaan itu timbul diluar kekuasaan si berhutang dan keadaan yang timbul itu juga berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat<sup>39</sup>.

Keadaan *overmacht/ force majeure* mengakibatkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi dari debitor;
- 2) Debitor tidak dapat dinyatakan lalai dan oleh karenanya debitor tidak dapat dituntut untuk mengganti kerugian;
- 3) Resiko tidak beralih kepada debitor.

KUH Perdata tidak memberitakan rumusan apa yang dimaksud dengan *overmacht* atau *force majeure*, pasal-pasal 1244 KUH Perdata, 1245 KUH Perdata, 1444 KUH Perdata, hanyalah

---

<sup>39</sup> I.G.Ray Widjaya, 2003, *Merancang suatu Kontrak, Contract Drafting, Teori dan Praktek*, Jakarta : Kesaint Blanc, hal.78

menerangkan bahwa apabila seseorang tidak dapat memenuhi suatu perikatan atau melakukan pelanggaran hukum oleh karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), maka orang tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya

Walaupun pengertian *force majeure* tidak dirumuskan dalam pasal undang-undang tetapi dengan memakai makna yang terkandung dalam pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur tentang *force majeure* tersebut, dapat disimpulkan bahwa *overmacht* atau *force majeure* adalah suatu keadaan sedemikian rupa karena keadaan mana suatu perikatan terpaksa tidak dapat dipenuhi sebagaimana mestinya dan peraturan hukum terpaksa tidak diindahkan sebagaimana mestinya.

Keadaan memaksa lazimnya dapat dibedakan atas *force majeure* yang bersifat tetap (*absolut*) dan *force majeure* yang bersifat relatif. Dahulu para sarjana selalu mengartikan *overmacht* (keadaan memaksa) sebagai sesuatu yang bersifat mutlak, dalam keadaan mana suatu perikatan tidak dapat dipenuhi oleh siapapun dan bagaimanapun juga. Pikiran tertuju kepada bencana-bencana alam atau kecelakaan yang begitu hebat sehingga menyebabkan orang tidak bisa berbuat apa-apa, tetapi lambat laun pengertian bahwa *overmacht* tidak selamanya bersifat mutlak.

*Force majeure* yang bersifat tetap (*absolut*) adalah suatu keadaan dimana prestasi yang telah diperjanjikan sama sekali

tidak dapat dipenuhi, contoh klasik yang sering dikemukakan para sarjana adalah seseorang menjual sesekor kuda, tetapi ketika kuda tersebut dibawa untuk diserahkan kepada pembeli, ditengah jalan kuda disambar petir hingga mati. Karenanya, penjual kuda itu bagaimanapun tidak memenuhi prestasinya. *Force majeure* dalam hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian dapat dibedakan antara *force majeure* yang lengkap dan *force majeure* yang sementara.

*Force majeure* yang lengkap adalah keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perjanjian seluruhnya tidak dapat dilaksanakan sama sekali. Sedangkan *force majeure* yang sebagian adalah keadaan memaksa yang mengakibatkan sebagian dari perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Selanjutnya yang disebut *force majeure* yang tetap adalah keadaan memaksa yang mengakibatkan suatu perjanjian terus-menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan. Sedangkan yang disebut *force majeure* yang sementara adalah *force majeure* yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda sampai waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian.

### **3. Wujud Wanprestasi dalam Perikatan**

Dalam suatu perikatan yang dibuat dua pihak yang terikat yaitu debitor dan kreditur dimana dalam hal ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sesuai dengan apa yang disepakati bersama. Debitor diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada

kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUH Perdata). Selain itu debitor juga berkewajiban untuk memberikan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebagai pelunasan atas hutang debitor yang tidak memenuhi kewajibannya. Adapun wujud atau bentuk wanprestasi itu adalah sebagai berikut<sup>40</sup> :

- a. Debitor tidak memenuhi perikatan atau sama sekali tidak melaksanakan prestasi;
- b. Debitor terlambat memenuhi prestasi/perikatan;
- c. Debitor melaksanakan prestasi tetapi tidak baik, atau debitor keliru atau tidak pantas dalam memenuhi perikatan.

Dari ketiga bentuk wanprestasi tersebut diatas, maka yang menjadi masalah adalah pada saat mana debitor dikatakan terlambat memenuhi prestasi dan pada saat mana pula debitor dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. Apabila debitor tidak memenuhi perikatan atau melakukan perbuatan wanprestasi maka dalam hal ini kreditur dapat meminta ganti rugi atau ongkos kerugian dan bunga yang dideritanya. Hal ini menurut ketentuan yang diatur dalam pasal 1246 KUH Perdata bahwa oleh kreditur dapat dituntut :

- a. Kerugian yang diderita kreditur;
- b. Keuntungan yang seharusnya akan diterima.

---

<sup>40</sup> Gunawan Widjaja, 2006, *Memahami Prinsip Keterbukaan, (aanvullend Recht), dalam Hukum Perdata*, Jakarta : PT .Raja Grafindo Persada, hal. 356

Menurut Mariam Darus wujud dari tidak memenuhi perikatan ada 3 macam yaitu :

- 1). Debitor sama sekali tidak memenuhi perikatan,
- 2). Debitor terlambat memenuhi perikatan
- 3). Debitor keliru atau tidak memenuhi perikatan.

Dalam kenyataannya, sukar menentukan saat debitor dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan dalam perikatan, waktu untuk melaksanakan prestasi ditentukan, sehingga cidera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Wanprestasi itu tidak terjadi dengan sendirinya, maka untuk menentukan seseorang itu wanprestasi tergantung kepada waktu yang diperjanjikan, yang mudah untuk menentukan saat debitor wanprestasi yaitu mulai saat orang itu melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian dan tidak memenuhi perikatan, maka dikatakanlah wanprestasi.

#### **4. Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perikatan dan Cara Penyelesaiannya**

Apabila seorang debitor sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang telah diterangkan diatas, maka jika tetap tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan, maka berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap debitor yang lalai dapat dikenakan empat macam sanksi, yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi ;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian ;
- c. Peralihan resiko ;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.

Ada empat akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang akan diadakan, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan akan tetap ada sehingga kreditur masih dapat memenuhi prestasi kepada debitor, dan kreditur berhak menuntut ganti kerugian akibat keterlambatan debitor memenuhi prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat rugi apabila debitor terlambat melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya.
- b. Debitor harus membayar ganti kerugian kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitor, jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitor tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Sanksi-sanksi tersebut akan dibicarakan satu-persatu dibawah ini. Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur : Biaya (*kosten*), rugi (*schaden*), dan bunga (*interesten*). Ketentuan tentang ganti rugi ini diatur dalam pasal 1248 KUH Perdata sampai dengan 1251 KUH Perdata, yang dimaksudkan dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.

Jika seorang sutradara mengadakan suatu perjanjian dengan seorang artis untuk mengadakan suatu pertunjukkan dan pemain ini kemudian tidak datang, pertunjukan terpaksa dibatalkan, maka yang termaksud biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi dan lain-lain. Yang dimaksud dengan istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitor. Sedang yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan dan dihitung oleh kreditur.

Penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan tentang apa yang dimaksud dalam ganti rugi tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitor yang lalai, masih juga dilindungi oleh undang-

undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Pasal 1274 KUH Perdata menentukan “Si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal itu dipenuhinya perjanjian itu disebabkan olehnya”. Pasal 1248 KUH Perdata menentukan : Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berhutang, dan keuntungan yang terhilang baginya yang merupakan akibat langsung dan tidak dipenuhinya perjanjian. Persyaratan dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi erat hubungannya satu sama lain.

Lazimnya apa yang tidak dapat diduga juga bukan suatu akibat langsung dari kelalaian debitor. Suatu pembatasan lagi dalam pembayaran ganti rugi terdapat dalam peraturan mengenai bunga moratoir yaitu bunga yang harus dibayar (sebagai hukuman) karena debitor itu alpa atau lalai membayar hutangnya. Besarnya bunga moratoir menurut ketentuan undang-undang yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1848 No. 22 ditetapkan sebesar 6 % setahun. Menurut pasal 1250 KUH Perdata bunga yang dapat dituntut tidak boleh melebihi persenan yang ditetapkan undang-undang tersebut. Jadi pasal 1247 KUH Perdata, 1248 KUH Perdata, dan 1250 KUH Perdata, yang dibicarakan di atas dapat dipandang sebagai serangkaian pasal-pasal yang bertujuan

membatasi ganti rugi yang dapat dituntut terhadap seorang debitor yang lalai. Perihal pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian pihak debitor ini dalam KUH Perdata terdapat pengaturannya pada pasal 1266 KUH Perdata yang antara lain menganggap bahwa syarat batal selamanya dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik. Meskipun untuk harus dimintakan pembatalannya oleh hakim. Jadi, menurut pasal 1266 KUH Perdata diatas, maka pembatalan suatu perikatan tidak terjadi dengan sendirinya harus dimintakan kepada hakim dan hakimlah yang akan membatalkan perjanjian itu dengan keputusannya.

sehingga wanprestasi hanyalah sebagai alasan hakim menjatuhkan keputusannya yang membatalkan perjanjian itu. Karenanya hakim menurut keadaan berwenang untuk memberikan tenggang waktu kepada debitor untuk memenuhi prestasinya. Dalam memberikan waktu tersebut sudah tentu hakim harus mempertimbangkan apakah debitor dapat memenuhi prestasinya, dan apakah prestasi itu masih ada manfaatnya bagi kreditur. Tenggang waktu yang diberikan untuk memenuhi prestasinya ini disebut dengan "*terme de grace*" (jangka waktu pengampunan). Apabila jangka waktu yang telah ditentukan dimana pihak debitor

harus memenuhi kewajibannya telah lampau dan debitor masih juga dalam keadaan wanprestasi, maka hal ini berakibat harta milik debitor akan dieksekusi (dilelang untuk memenuhi tuntutan dari krediturnya). Apabila ternyata si berhutang ada menjaminkan sebagian harta bendanya baik dalam bentuk gadai, *fiducia*, *creditverband*, maupun hipotik, maka eksekusinya pertama-tama dilaksanakan terhadap barang jaminan tersebut. Sanksi ketiga yaitu peralihan resiko atas kelalaian seorang debitor disebut dalam pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata. Resiko mempunyai pengertian kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa objek barang yang menjadi objek perjanjian.

Tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi keempat bagi seorang debitor yang lalai adalah terwujud dalam suatu peraturan Hukum Acara, bahwa pihak yang dikalahkan wajib membayar biaya perkara (pasal 181 ayat 1 HIR). Seorang debitor yang lalai tentu akan dikalahkan sampai terjadi perkara dimuka hakim.

## **E. Pengertian konsumen dan pelaku usaha**

### **1. Pengertian Konsumen**

Kata “konsumen” pertama kali masuk dalam substansi GBHN pada tahun 1993. Pembangunan nasional pada umumnya dan pembangunan ekonomi pada khususnya, menurut GBHN harus menguntungkan konsumen. Lima tahun kemudian kata-kata itu

dirasakan masih relevan untuk dimuat kembali sehingga dalam GBHN tahun 1998 dinyatakan, pembangunan ekonomi itu harus menjamin kepentingan konsumen. Selanjutnya dalam kata-kata “menguntungkan”. “menjamin kepentingan”, atau “melindungi kepentingan” itu pada hakikatnya merupakan rumusan yang sangat abstrak dan normatif.<sup>41</sup>

Dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, istilah konsumen sebagai definisi yuridis formal ditemukan pada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengertian Konsumen adalah Setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Sebelum muncul UUPK yang diberlakukan pemerintah pada tanggal 20 April 2000 praktis hanya sedikit pengertian normatif yang tegas tentang konsumen dalam hukum positif di Indonesia. Dalam GBHN (Ketetapan MPR No.II/MPR/1993) disebutkan kata konsumen dalam rangka membicarakan tentang sasaran bidang perdagangan. Sama sekali tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang pengertian istilah ini dalam ketetapan tersebut.

Diantara ketentuan normatif terdapat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat yang diberlakukan pada tanggal 5 maret 2000

---

<sup>41</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*,( PT.Grasindo, Jakarta:2000),hal:57

(satu tahun setelah diundangkan). Undang-undang ini memuat suatu definisi tentang konsumen yaitu setiap pemakai dan atau pengguna barang dan atau jasa, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain. Batasan itu mirip dan garis besar maknanya diambil alih oleh UUPK.<sup>42</sup>

Dari definisi terkandung dua unsur yaitu (1) konsumen hanya orang, dan (2) barang atau jasa untuk keperluan pribadi atau keluarganya. Konsumen diartikan tidak hanya individu (orang), tetapi juga suatu perusahaan yang menjadi pembeli atau pemakai terakhir. Adapun yang menarik disini, konsumen tidak harus terikat dalam hubungan jual beli sehingga dengan sendirinya konsumen tidak identik dengan pembeli. Dalam arti lain Konsumen adalah setiap orang (pembeli) atas barang yang disepakati menyangkut harga dan cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain keperluan komersial.

Banyaknya rumusan-rumusan berbagai ketentuan menunjukkan sangat beragamnya pengertian konsumen. Masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan, untuk itu dengan mempelajari perbandingan dari rumusan konsumen kita perlu kembali melihat pengertian konsumen dalam pasal 1 angka 2 UUPK.

---

<sup>42</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, ( PT.Grasindo, Jakarta:2000), hal:1-2

“ Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”<sup>43</sup>.

## **2. Pengertian Pelaku Usaha / Produsen**

Pelaku usaha sering disebut juga Produsen yang diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Produsen terdiri dari pembuat, grosir, leveransi dan pengecer professional yaitu setiap orang/badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa hingga sampai ke tangan konsumen, sifat professional merupakan syarat mutlak dalam hal menuntut pertanggungjawaban produsen.<sup>44</sup>

Dengan demikian produsen tidak hanya diartikan sebagai pihak pembuat/ pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi mereka yang terkait dengan penyampaian peredaran produk hingga sampai ke tangan konsumen. Dengan perkataan lain, dalam konteks perlindungan konsumen, produsen diartikan sangat luas.

Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak memakai istilah produsen tetapi memakai istilah lain yang kurang lebih sama artinya, yaitu pelaku usaha, yang diartikan sebagai berikut:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik

---

<sup>43</sup> Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 2

<sup>44</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, ( PT.Citra Aditya Bakti, Bandung:2006),hal:16

Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”<sup>45</sup>.

Dalam pengertian ini, termasuklah perusahaan (korporasi) dalam segala bentuk dan bidang usahanya, seperti BUMN, koperasi, dan perusahaan swasta, baik berupa pabrikan, importer, pedagang eceran, distributor, dan lain-lain.

Sebagai penyelenggara kegiatan usaha, pelaku usaha adalah pihak yang harus bertanggungjawab atas akibat-akibat negatif berupa kerugian yang ditimbulkan oleh usahanya terhadap pihak ketiga, yaitu konsumen sama seperti seorang produsen.<sup>46</sup>

#### **F. Hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen**

Dalam banyak karangan/tulisan mengenai perlindungan konsumen ditunjukkan bahwa masalah perlindungan konsumen sudah lama menjadi pokok perhatian dan dibicarakan. Demikian juga dengan istilah hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen sudah sangat sering terdengar. Namun, belum jelas benar apa saja yang masuk ke dalam materi keduanya. Perlindungan konsumen bagi hukum tersendiri adalah suatu hal yang baru bukan saja di Indonesia melainkan juga di Negara yang telah lama maju dalam bidang industri. Menurut M.J. Leder menyatakan ,

*“in a sense there is no such creature as ‘consumer law’”*.  
Sekalipun demikian secara umum sebenarnya hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen itu seperti yang dinyatakan oleh Lowe, yakni :*“... rules of law which recognize the bargaining*

---

<sup>45</sup> Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 3

<sup>46</sup> Janus sidabalok, *op.cit*, hal:17

*weakness of the individual consumer and which ensure that weakness is not unfairly exploited.*"<sup>47</sup>

Ada juga yang berpendapat, hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang lebih luas. Menurut A.Z. Nasution, hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Namun demikian, upaya untuk memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen tidak berarti telah ada anggapan dasar bahwa semua pihak yang bergerak di bidang usaha dan perdagangan selalu terlibat dalam manipulasi yang merugikan para konsumen dan tidak pula dimasukan untuk menjadikan masyarakat tidak konsumeristis. Akan tetapi, perlindungan terhadap konsumen didasarkan pada adanya sejumlah hak (hukum) konsumen yang perlu dilindungi dari tindakan-tindakan yang mungkin merugikan yang dilakukan pihak lain. Hak-hak ini merupakan hak-hak yang sifatnya mendasar dan universal sehingga perlu mendapat jaminan dari negara.

Perlindungan konsumen itu sendiri adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usaha-usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri. Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan : "Perlindungan konsumen

---

<sup>47</sup>Shidarta, *op.cit*, hal: 9

adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.”

Dalam bagian dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, peraturan ini dibuat atas dasar pemikiran/pertimbangan dan dapat disimpulkan menjadi rumusan sebagai berikut :

1. Perlindungan kepada konsumen berarti juga perlindungan terhadap seluruh warga negara Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam tujuan pembangunan nasional yang tercantum dalam pembukaan UUD 1945
2. Pelaksanaan pembangunan nasional membutuhkan manusia-manusia yang sehat dan berkualitas, yang diperoleh melalui penyediaan kebutuhan secara naik dan cukup. Oleh karena itu konsumen perlu dilindungi untuk mendapat kebutuhan yang baik dan cukup.
3. Modal dalam pelaksanaan pembangunan nasional berasal dari masyarakat. Karena itu, masyarakat konsumen perlu didorong untuk berkonsumsi secara rasional serta dilindungi dari kemungkinan timbulnya kerugian harta benda sebagai akibat dari perilaku curang pelaku usaha.
4. Perkembangan teknologi, khususnya teknologi manufaktur, mempunyai dampak negatif berupa kemungkinan hadirnya produk-produk yang tidak aman bagi konsumen.

5. Kecenderungan untuk mencapai untung yang tinggi secara ekonomis ditambah dengan persaingan yang ketat di dalam berusaha dapat mendorong pelaku usaha untuk bertindak curang dan tidak jujur.
6. Masyarakat konsumen perlu diberdayakan melalui pendidikan konsumen, khususnya penanaman kesadaran akan hak-hak dan kewajiban sebagai konsumen.<sup>48</sup>

## **G. Tinjauan Umum Tentang Apartemen**

### **1. Sebelum Dikeluarkan Undang-Undang No.16 Tahun 1985**

Saat ini pembangunan Rumah Susun di kota besar terus mengalami peningkatan pesat, khususnya yang saat ini tumbuh subur sebagai salah satu gaya hidup bagi kalangan menengah atas adalah hidup di pemukiman apartemen atau kondominium.

Kata kondominium berasal dari kata latin 'Condominium' yang artinya hak milik bersama, yang pemiliknya disebut condomius, berarti kawan pemilik sedang tembok batas antar pekarangan bangunan, tanah dan lain-lain harus dianggap sebagai condominal.

Di negara-negara Eropa telah lama dikenal hak-hak dan kewajiban dalam bentuk pemilikan condominium tersebut. Demikian juga di Amerika Latin, terutama di Brasilia dan Chili, pengaturan tentang hal tersebut sudah lama dikenal pada sekitar tahun 1930 dan di seantero Amerika Latin sekitar akhir tahun 1940-an dan

---

<sup>48</sup>Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Hal.:29-31

1950-an. Dari pengertian condominium tersebut disamping dikenal adanya milik bersama, juga dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen.

Perkataan 'apartemen' yang disebut-sebut dalam pembicaraan ini dalam bahasa Belanda disebut 'appartement' atau 'apartement'. Orang Inggris menyebutnya 'apartement', sedangkan oleh orang Prancis biasa dikatakan 'appartement'. Itu semuanya dalam bahasa nasional kita diartikan bagian dari tempat kediaman, berupa kamar, ruang atau bilik atau flat atau flatgebouw: gedung bertingkat.

Antara rumah susun dengan apartemen pada dasarnya adalah sama, yaitu bangunan bertingkat yang dimiliki secara bersama dan bagian atau satuan yang dapat dimiliki secara terpisah. Tetapi dari kenyataan yang ada dalam praktek terdapat beberapa perbedaan rumah susun dengan apartemen atau condominium, yaitu :

- a. Pada rumah susun jelas selalu berupa dan berfungsi sebagai rumah, artinya tempat tinggal atau tempat hunian. Sedangkan apartemen artinya terpisah sehingga apartemen secara harafiah atau nominalis berarti ruang-ruang yang terpisah pisah, istilah "apartemen" tidak secara tegas menyatakan fungsinya.
- b. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen sedangkan apartemen belum tentu merupakan rumah susun.

- c. Pemilik satuan rumah susun memegang atau mempunyai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan Pemilik (satuan) apartemen memegang atau mempunyai hak apartemen.

## **2. Setelah Dikeluarkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985**

Pembangunan rumah susun atau apartemen atau kondominium, khususnya di Jakarta, pada awal tahun 90an telah tumbuh bagaikan jamur di musim hujan. Bisnis apartemen tampaknya sangat menjanjikan keuntungan, sehingga para Pengusaha seperti berlomba mendirikan bangunan bertingkat itu.

Suasana kompetisi mengejar konsumen tidak jarang menimbulkan berbagai dampak yang kurang baik bagi kedua belah pihak, baik dari segi pertimbangan bagi konsumen yang ingin membeli satuan rumah susun atau istilah asingnya strata title atau kondominium unit, maupun bagi Perusahaan atau Developer itu sendiri.

Pembangunan rumah susun atau apartemen merupakan sesuatu hal yang sifatnya baru bagi bangsa Indonesia. Untuk itu diperlukan adanya dukungan peraturan hukum yang secara khusus mengatur tentang rumah susun atau apartemen yang dapat melindungi konsumen di satu pihak, dan di lain pihak dapat memudahkan Developer dalam memasarkan bisnis propertinya itu.

Untuk Indonesia, pengaturan rumah susun ini baru ada pada tahun 1985, yaitu dengan diterbitkannya suatu undang-undang yang secara tegas memungkinkan apa yang hingga pada waktu itu

diragukan perwujudannya. UU itu adalah UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (LN 1988-75; TLN 3317). Berbagai hal kemudian memperoleh pengaturan lebih lanjut, diantaranya dalam:

- a. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN 1988-7; TLN 3372).
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian dan Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Perbuatan Buku-Tanah serta penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Menurut ketentuan Pasal 24 UU No.16 Tahun 1985, dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya dapat diberlakukan juga untuk bangunan-bangunan keperluan lain seperti perkantoran, pertokoan dan lain-lainnya. Demikian juga dalam ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun (SRS), yang terdiri atas Satuan Rumah Susun mewah, seperti yang banyak sekarang ini di Jakarta.

Sebelum diuraikan secara garis besar dari hal-hal yang esensial dalam rumah susun, terlebih dahulu dirumuskan pengertian dari Rumah Susun itu sendiri. Menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, Rumah Susun adalah :

*"Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan , yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama" (Pasal 1 angka 1 UU No. 16 Tahun 1985).*

Rumah Susun yang dimaksud dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Perlindungan hukum debitor apabila developer yang membangun apartemen tidak dapat menyelesaikan pembangunan apartemen**

##### **1. Gambaran Umum Pembangunan Apartemen di Jakarta Utara**

Beragamnya pembangunan apartemen pada saat ini di Jakarta dengan berbagai macam bentuk, konsep, kualitas serta fasilitas yang menjadi daya tarik tersendiri adalah salah satu konsep yang ditawarkan oleh pengembang untuk menarik perhatian masyarakat luas sebagai strategi pemasaran. Hal tersebut tidak luput dari faktor lokasi dan penawaran harga yang sangat kompetitif dan variatif saat ini. Perkembangan tersebut dapat dilihat dengan jelas di sekitar Jakarta Utara, dimana berbagai macam bentuk Pembangunan Apartemen dari semua kelas, jenis terlihat begitu jelas, mulai dari jenis rumah susun biasa, apartemen rusunami, apartemen kelas menengah ke bawah, dan apartemen kelas menengah ke atas.

Pertumbuhan pembangunan apartemen-apartemen tersebut yang begitu marak dan meningkat, dapat dilihat dari banyaknya bangunan yang telah selesai dibangun, bangunan apartemen yang masih dalam proses bangun, apartemen yang masih dalam tahap penyelesaian pembangunan, semuanya terlihat begitu jelas

terutama disekitar kawasan daerah Kemayoran, Sunter dan Kelapa gading, Jakarta Utara.

Pada saat ini penulis akan melakukan penelitian mengenai pembangunan apartemen dengan kondisi masih dalam proses penyelesaian atau belum selesai pembangunannya yaitu “Apartemen The Royale Springhill Residences” (Apartemen The Royale), berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb, Blok D7 kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dibangun dan dikembangkan oleh Springhill Group yaitu oleh PT GRAHATAMA PERSADA REALTY, suatu perseroan yang berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Benyamin Suaeb Blok D7, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

Apartemen The Royale,<sup>49</sup> dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan dengan Hak Pengelolaan dari Sekretariat Negara, sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 3115, seluas 23.500 M2 (duapuluh tiga ribu limaratus meter persegi), dan pada saat ini terdapat 2 (dua) tower yakni Magnolia Tower, total unit sebanyak 231 (duaratus tiga puluh satu) unit, dan, Marygold Tower sebanyak 115 (seratus lima belas) unit, dengan besaran luas berkisar antara 53 (lima puluh tiga) sampai dengan 196 (seratus sembilanpuluh enam) semigross. untuk rencana kedepan setelah selesai pembangunan kedua tower tersebut yang direncanakan dilakukan

---

<sup>49</sup> I Made Achmad, legal staff yang menangani ppjb the royale apartment, wawancara 23 februari 2012

serah terima pada akhir Desember tahun 2012, maka akan diteruskan dengan akan dibangun kembali sebanyak 4 (empat) tower untuk dipasarkan kembali kemudian. Berbagai macam aneka fasilitas-fasilitas akan disediakan dan yang ditawarkan oleh developer The Royale Apartemen adalah seperti :

- a) lapangan golf;
- b) arena jogging/Jogging track;
- c) Swimming Pool (kolam renang)
- d) Jacuzzi;
- e) Gym/Fitnes indoor and outdoor
- f) Caffe/Resto/pusat makanan
- g) Salon, Spa, Whirpool
- h) Rooftop Garden (Taman Gantung)
- i) Parking Lots
- j) Private Court Yard dengan konsep "Go Green"
- k) Children daycare (Arena bermain anak-anak)
- l) Kemanan 24 Jam
- m) Management by Swissbell Hotel International (Pengelola)
- n) Clubhouse
- o) Mini Market
- p)Tennis ,Basket, Volley, Badminton court
- q) ATM center
- r) Private Lift
- s) Sky Garden in every Tower

t) TV Cable and Internet Acces

u) Fingerprint Lock for Main Door

## **2. Proses Pelaksanaan Jual Beli Apartemen**

Proses jual beli unit Apartemen biasanya dimulai dengan melihat lokasi dan tipe unit yang ditawarkan pada kantor pemasaran, dan apabila konsumen telah memilih dan menetapkan tipe unit apartemen yang akan dipesan serta telah menyetujui harganya maka konsumen diharuskan untuk membayar uang tanda jadi atau down payment, setelah itu, pihak developer akan memberikan kuitansi pembayaran (down payment receipt) dan disertai dengan Surat Pesanan Apartemen (SP). Down payment (DP) receipt dan surat pesanan apartemen harus ditandatangani dengan disertai :

- a) identitas pembeli
- b) nomor, type, lantai, unit apartemen yang akan dipesan
- c) harga apartemen
- d) cara pembayaran

Kemudian apabila calon pembeli telah melunasi sedikitnya 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan harga pengikatan maka pihak developer akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang harus ditandatangani oleh pembeli dan atau kuasanya yang ditunjuk untuk itu dengan pihak developer. Di dalam PPJB sendiri terdapat ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak

yang berjanji, terdiri dari 24 Pasal, yang secara garis besar menjelaskan hal-hal sebagai berikut yaitu mengenai :

- a) Para Pihak yang berjanji, dan yang berhak serta berwenang untuk mewakili;
- b) obyek perjanjian,
- c) harga pengikatan dan cara pembayaran.
- d) denda akibat keterlambatan, jika calon pembeli lalai atau tidak membayar angsuran, dan biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari atau lebih sejak tanggal jatuh tempo atau membayar tetapi tidak penuh/kurang bayar maka pihak developer berhak membatalkan perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak.
- e) waktu pembangunan diselesaikan dan akan diserahkan terimakan,
- f) hak dan kewajiban pihak developer dan calon pembeli.
- g) Pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak, kecuali pembatalan perjanjian oleh pihak developer akibat kelalaian calon pembeli dalam pembayaran angsuran atau pembatalan yang disebabkan oleh calon pembeli akibat dari pelanggaran salah satu atau lebih pasal dalam perjanjian pengikatan jual beli ini. Dengan adanya pembatalan ini maka harga pengikatan yang telah dibayarkan lebih dari 50% dari harga pengikatan maka 30% bagian dari harga pengikatan

tersebut tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak dari pihak developer.

- h) pendaftarannya akta jual beli akan segera dilaksanakan apabila bangunan telah selesai dibangun secara keseluruhan, harga pengikatan telah dibayar lunas seluruhnya oleh pembeli dan termasuk telah membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertipikat, Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama pihak developer telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh pihak developer, serta pajak-pajak lainnya yang berhubungan proses jual beli telah di selesaikan oleh masing-masing pihak yang menjadi kewajibannya masing-masing
- i) penyelesaian perselisihan dilaksanakan secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Setelah bangunan siap untuk diserahkan terimakan oleh developer, maka umumnya dilakukan pengundangan kepada pemilik unit untuk pemberitahuan pelaksanaan serah terima unit apartemen. Dengan adanya pemberitahuan tersebut akan memberikan kesempatan kepada pembeli unit apartemen untuk meninjau, mengecek keadaan unit yang mereka beli tersebut, dimana developer akan bertanggung jawab apabila terdapat permintaan dari pembeli yang merasa keberatan atas kondisi unit

tersebut, karena dianggap baik secara bentuk dan fungsinya perlu untuk perbaikan dan atau penggantian oleh developer pada saat serah terima. Mengenai keberatan yang diminta oleh pemilik unit tersebut, harus dilakukan (dicatat/ditulis) didalam "**form check list**" yang disediakan oleh developer saat serah terima unit dilaksanakan, dan kemudian dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) oleh para pihak, yang didalamnya terdapat hal-hal yang mengatur sebagai berikut :

1. setelah bangunan secara fisik diterima dan di kuasai oleh pembeli, maka untuk selanjutnya segala hak dan kewajiban yang melekat atas unit tersebut menjadi tanggungjawab sepenuhnya pihak pembeli, termasuk diantaranya membayar beban biaya yang berhubungan dengan pengelolaan yaitu "**maintenance fee**" yang terdiri dari biaya "service charge" dan "sinking fund", kemudian membayar biaya "**utilitas**" yaitu biaya pemakaian yang terdiri dari *biaya listrik, air, telepon, dan* pajak-pajak yang ditetapkan oleh pemerintah untuk ditanggung dan dibayar oleh tiap pemilik unit apartemen, contohnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak barang mewah jika dikenakan oleh pemerintah (PPnBM), pajak pembelian BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan), PnBP (penerimaan negara bukan pajak);

2. developer setelah serahterima dilaksanakan akan tetap bertanggungjawab apabila perbaikan-perbaikan atas unit tersebut ternyata belum diselesaikan sepenuhnya, dan juga memberikan “**garantie**”, atau masa jaminan selama 100 (seratus) hari kalender, yang terbatas hanya pada kerusakan yang berkaitan dengan fungsi dan struktur bangunan, yaitu diantaranya dapat berupa keretakan dinding karena struktur, termasuk masalah kebocoran, pipa dan toilet yang bermasalah (mampet), dan garantie tersebut tidak berlaku untuk serah terima unit secondary (unit yang dibeli tidak langsung dari developer, tetapi dari pihak kedua), juga juga unit yang telah diadakan renovasi atas kemauan sendiri sebelum unit tersebut diselesaikan dan diserahkan oleh developer;

Pelaksanaan serah terima dilakukan oleh developer setelah bangunan secara standart sesuai dengan peruntukannya telah diselesaikan dan dianggap telah siap untuk dihuni, ketentuan ini tidak hanya terbatas pada para pembeli yang telah melunasi pembelian tetapi juga yang belum melunasi pembeliannya, dengan ketentuan akan dilakukan “Perjanjian Pinjam Pakai” khusus untuk pembeli yang belum lunas bayar, sehingga dapat mengisyaratkan bahwa sebelum lunas sepenuhnya maka pihak developer tetaplah sebagai pemilik dari satuan unit apartemen tersebut.

Hal diatas tentunya sangat baik dilakukan tetapi dalam hal ini menurut penulis walaupun tanpa perjanjian pinjam pakai sekalipun, hak penuh masih tetap berada pada pihak developer, karena sertipikat sebagai bukti yang sah atas kepemilikan unit tersebut masih atas nama developer dan belum akan dilakukan balik nama sertipikat ke nama pihak lain selama pelunasan belum terjadi, dan termasuk juga belum dilakukan penyelesaian pembayaran-pembayaran kewajiban lainnya yang menjadi beban dan tanggungjawab pembeli yang bersangkutan, yaitu diantaranya adalah pembayaran pajak-pajak, sehingga untuk itu pada tahap ini yang dapat dilakukan adalah hanya sebatas penandatanganan PPJB, bukan AJB.

Maksud dan tujuan dari penandatanganan Perjanjian pinjam pakai tersebut diantaranya adalah hanya sebatas memberikan suatu memanfaatkan bagi pembeli, untuk dapat menempati, mempergunakan, dan menikmati semua fasilitas yang ada pada apartemen tersebut, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi oleh pihak pembeli, maka ia tidak dapat menyatakan bahwa unit apartemen itu adalah miliknya.

Untuk memiliki unit-unit apartemen tersebut, dalam hal ini developer memberikan kemudahan dan alternatif pembayaran, yaitu dengan tersedianya bermacam variasi metode pembayaran atas pembelian unit-unit apartemen The Royale, sehingga untuk itu pembeli dapat mengukur kapasitas bayar mereka sendiri, dengan

disesuaikan dengan sistem pembayaran yang tersedia yaitu anantara lain adalah sebagai berikut :

- a) pembayaran secara tunai keseluruhan harga (cash keras)
- b) secara bertahap atau dengan cicilan. (Installment)
- c) fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen dari bank tertentu (KPA).

Opsi pembayaran dengan lunas sudah jelas menguntungkan, dibayar penuh kepada developer pada saat transaksi dilakukan walaupun apartemen belum selesai dibangun, pembayaran secara mengangsur yaitu melalui cicilan untuk waktu tertentu yang ditentukan oleh developer, biasanya untuk waktu kurang lebih dari 3 (tiga) tahun, dan atau melalui fasilitas kredit dari bank, dengan lama waktu dapat lebih panjang sesuai permintaan calon pembeli dan disesuaikan dengan ketentuan dari bank yang bersangkutan.

Keputusan menolak atau menerima calon pembeli untuk memperoleh Fasilitas KPA, sepenuhnya ada pada pihak bank, developer hanyalah pihak yang membantu mengajukan, berusaha memberikan semua persyaratan yang diminta oleh pihak bank untuk kredit tersebut, agar permohonan dapat diterima oleh pihak bank, hal ini dapat terjadi karena sebelumnya ada kemungkinan developer dan Bank telah menjadi rekanan, dalam artian telah terjadi kerjasama sebelumnya, akan tetapi hak menerima atau menolak mutlak tetap ada pada pihak bank, tanpa campur tangan

pihak developer, dan developer hanya dapat membantu untuk menawarkan pada bank rekanannya yang lain.

### **3. Perlindungan hukum debitor apabila developer yang membangun apartemen tidak dapat menyelesaikan pembangunan apartemen**

Salah satu upaya yang dapat ditempuh oleh debitor yang telah melakukan pembelian melalui fasilitas KPA dari Bank dan atau pembeli yang melakukan pembayaran bukan dari fasilitas kredit dari bank mengenai pembangunan apartemen tidak dapat diselesaikan tepat waktu oleh developer yaitu dapat melakukan gugatan atas keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen tersebut kepada developer.

Untuk pelaksanaan fasilitas KPA untuk pembelian Apartemen The Royale, yang dilakukan oleh pihak Bank baik Bank Permata dan Bank BII untuk membiayai pembelian unit apartemen yang dalam kondisi bangunan apartemen dalam proses bangun/ belum selesai dibangun cukup dengan dibuat *buy back*, PK dengan dasar PPJB, dan adanya kepercayaan dari bank tersebut kepada developer

Dalam hal ini pihak bank akan memberikan fasilitas KPA tersebut dengan suatu jaminan dari developer, jikalau debitor wanprestasi dalam pelaksanaan pembayaran cicilan bank, maka Bank BII maupun Bank Permata dalam prakteknya akan meminta developer untuk mengeluarkan surat keterangan mengenai

kejelasan waktu pelaksanaan akta jual beli, dan penyelesaian bangunan, serta memberikan jaminan atas debitor yang lalai tersebut dengan *buy back garantie*, karena belum dapat dilakukan AJB, tetapi akan berbeda apabila bangunan Apartemen selesai dibangun, maka developer hanya berkewajiban melaksanakan akta jual beli dan apabila telah selesai balik nama sertipikat akan memberikan kepada pihak bank tersebut, dan akan dilaksanakan Akta Jual Beli antara Developer dan Pembeli, dan Kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) , Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), perjanjian Kredit (PK) oleh bank dan pembeli.

Jika dalam perjalanannya pihak developer tidak juga menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai dengan waktu yang ditentukan maka pihak bank (BII dan Permata), akan memberikan sanksi keterlambatan dikarenakan telah dirugikan untuk menerima jaminan sertipikat yang harusnya telah diperoleh, dengan catatan debitor pada waktu tersebut belum melunasi cicilannya, jika telah lunas bank tidak terlalu dirugikan, sertipikat akan kembaili pada debitor tersebut.

Tetapi apabila karena kelalaian developer tidak menyelesaikan pembangunan, berimbas pada keengganan debitor menyelesaikan cicilan maka, sesuai dengan sistem *buy back garantie*<sup>50</sup>, maka developer sebagai penjamin tersebut bertanggung jawab sepenuhnya untuk membeli kembali unit tersebut dari pihak

---

<sup>50</sup> Bank Permata, wawancara 23 Februari 2012, Sistem yang mengharuskan developer membeli kembali dari Bank

bank, dengan cara mengambil kembali unit tersebut dan membayar denda-denda yang ditentukan oleh bank, hal tersebut dapat dilakukan apabila kondisi keuangan developer sehat dan tidak dalam pailit.

Kerugian karena pembangunan apartemen tidak selesai pada waktu yang ditentukan, dikarenakan pailitnya developer tersebut, sehingga opsi yang ditawarkan tidaklah banyak hanya dengan pengembalian pembelian unit dengan dibuat beberapa tahap dan melanjutkan pembangunan dengan penambahan biaya, tetapi seiring dengan perkembangan dan melihat kondisi keuangan dari si pailit, ternyata pengembalian uang tidak dapat dilakukan karena banyaknya hutang yang ditanggung oleh si pailit, sehingga opsi tersebut adalah hanya untuk melanjutkan pembangunan dengan penambahan biaya sebesar 15% dari harga jual, sehingga untuk kelanjutannya semua yang berkaitan dengan developer yang pailit tersebut akan diurus dan dibereskan oleh kurator yang ditunjuk oleh pengadilan niaga.

PT KREASI BERSAMA MAJU<sup>51</sup> selaku salah satu pemilik unit apartemen Palazo yang belum diselesaikan pembangunannya oleh PT PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA (dalam pailit), atas pembelian unit apartemen di Palazo, Tower Genova, lantai 26 Unit 26 GA, yang pada saat ini semua pengurusan diambil alih kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga, merasa tidak ada alternatif

---

<sup>51</sup> PT Kreasi Bersama Maju, pemilik unit di Palazo yang gagal diselesaikan karena developernya pailit, Gede Widiade SH,MBA kuasa Direksi, wawancara 3 Maret 2012

lain selain menerima keputusan tersebut, atau jikalau tidak dilaksanakan maka unit-unit yang tidak dilanjutkan dianggap sebagai asset perusahaan, dan akan diboendel dan disita untuk menyelesaikan semua kewajiban dan beban hutang si pailit.

Dalam hal ini kerugian oleh para pembeli tidak dapat dihindari, baik kerugian waktu, dan juga dalam hal keuangan, karena untuk seluruh pembeli yang membeli unit-unit di apartemen Palazzo tersebut, baik yang sudah lunas, maupun ataupun masih mencicil, oleh pihak kurator diharuskan memberikan biaya tambahan sebesar 15% (limabelas persen) dari harga jual, yang dapat dicicil oleh pembeli dalam 6 (enam) kali atau 12 (duabelas) kali, yang besar dan lamanya tersebut kesemuanya ditentukan oleh pihak kurator tersebut, dan jika tidak maka pembelian yang telah ada akan hangus begitu saja karena penggantian uang tidak lagi dapat dilakukan oleh developer dalam pailit tersebut, dikarenakan tidak ada kemampuan lagi dan sudah dipailitkan dan diambil alih kurator, sehingga unit apartemen yang telah dibeli tersebut akan di boendel menjadi satu kesatuan dengan asset yang dimiliki si pailit tuntut di sita negara dan dipergunakan untuk membayar dan menyelesaikan hutang-hutang si pailit, termasuk diantaranya kepada pihak bank, yang telah memberikan pinjaman dengan jaminan beberapa sertifikat unit yang telah terbit, dan atas sertifikat tanah lainnya yang menjadi asset perusahaan.

Sehingga dari keterangan tersebut dapat diketahui, apabila pembelian yang dilakukan oleh pembeli dengan melalui KPA maka sebelum selesai pembangunan tersebut, pembeli tetap harus meneruskan penambahan biaya untuk melanjutkan pembangunan dan kemudian dilakukan AJB, balik nama, tetapi apabila konsumen tersebut juga lalai maka dikarenakan developer sudah tidak mampu maka selain pengurusan untuk melanjutkan pembelian tersebut sesuai dengan yang ditentukan oleh kurator.

Peraturan Perundang-undangan yang dapat dijadikan landasan hukum oleh konsumen perumahan yang menderita kerugian, agar dapat menuntut tanggungjawab secara perdata kepada pengembang apartemen sebagai upaya untuk memperoleh perlindungan hukum yaitu dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Reglemen Indonesia yang diperbaharui (RIB) atau *Het Herziene Inlandsche Reglement*(HIR) Stb. 1941-44, dan Pasal 45 UUPK, peraturan-peraturan ini dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan perdata kepada pelaku usaha di Pengadilan Negeri.

Apabila gugatan perdata itu tidak dilakukan oleh perorangan, melainkan oleh sekelompok konsumen ataupun lembaga swadaya masyarakat, maka ketentuan hukum yang digunakan yaitu

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok (class action).

Landasan hukum lain yang dapat dijadikan dasar hukum untuk menuntut tanggungjawab perdata pelaku usaha adalah Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian sengketa dan Pasal 45 ayat (2) juncto Pasal 47 UUPK.

Ketentuan ini memberikan kemungkinan bagi penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Selanjutnya penyelesaian sengketa konsumen dapat pula dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 49 sampai dengan 58 UUPK.

Menurut UUPK prosedur hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen yang menderita kerugian, untuk menuntut pertanggungjawaban perdata kepada pengembang apartemen adalah dengan cara mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri.

Gugatan yang diajukan didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum dan lazimnya dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum, dengan harus terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu :

- 1) Adanya perbuatan
- 2) Adanya unsur kesalahan
- 3) Adanya kerugian yang diderita

4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Di samping itu dapat juga dilakukan gugatan secara class action apabila diajukan oleh sekelompok konsumen ataupun oleh lembaga swadaya masyarakat. Gugatan secara class action juga diajukan kepada Pengadilan Negeri. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dalam Pasal 19 yang mengatur dan membahas mengenai tanggungjawab pelaku usaha, yaitu sebagai berikut :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan.

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pelaku usaha (developer) bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen apabila konsumen menderita atau mengalami sesuatu yang tidak menyenangkan akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dibeli dari pelaku usaha. Ketentuan tersebut di atas sebenarnya merupakan ketentuan yang masih bersifat umum.

Mengenai masalah tanggung jawab ini, menurut teori hukum ada beberapa prinsip tanggung jawab yang harus diperhatikan oleh developer, sebagai pelaku usaha yaitu :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability basic on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya, yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan.

c. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian dapat dibenarkan.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan pelaku usaha.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, maka tanggung jawab developer merupakan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, seharusnya tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut.

Menurut Bapak Gede Widiade, SH, MBL<sup>51</sup>, tanggung jawab developer kepada konsumen sebenarnya tidak hanya terpaku pada isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen saja, tetapi secara umum tanggung jawab developer sudah ada sejak developer ingin membangun apartemen.<sup>52</sup>, hal tersebut dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran apartemen oleh developer, dari ketentuan yang ada dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen hingga saat penyerahan unit apartemen dari developer kepada konsumen.

---

<sup>52</sup> Gede Widiade, SH.MBL, General Manajer Legal & HRGA Springhill Group Jakarta, *Wawancara* di Jakarta tanggal 21 Februari 2012

Dari hasil penelitian juga diketahui, bahwa di dalam PPJB Apartemen The Royal juga telah mencantumkan mengenai denda keterlambatan, baik jika pembeli lalai maupun apabila developer lalai, yaitu terdapat dalam Pasal 7 PPJB Apartemen The Royale, yaitu menerangkan jika keterlambatan yang terjadi bukan sepanjang dikarenakan force majeure maka denda keterlambatan oleh developer akan dikenakan sebesar 1 ‰ (satu per mill) per hari keterlambatan, dan maksimum denda sebesar 3 % (tiga persen) yang dihitung dari total sisa pekerjaan material yang belum diselesaikan oleh developer tersebut, hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 19 UUPK, yang pada pokoknya menegaskan bahwa pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan / kerugian konsumen, dan ganti rugi itu dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang yang serupa atau yang senilai harganya.

Konsumen tidak mungkin dapat mengetahui kondisi fisik dari apartemen yang telah dibangun oleh developer dalam jangka waktu 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan, tetapi developer juga tidak mungkin tidak memberi batas waktu dikarenakan tugas yang dilakukan juga ada batasnya, oleh karena itu peranan pembeli untuk mengecek pada waktu yg diberikan oleh developer sangat penting untuk kedua belah pihak.

Produk bangunan seperti apartemen, untuk mengetahui kekuatan konstruksi bangunan apartemen perlu dilakukan pemeriksaan oleh para pakar, sehingga bagi konsumen kualitas bangunan biasanya baru diketahui ketika terjadinya pergantian musim. Misalkan saja penyerahan

dilakukan pada musim kemarau. Pada saat musim penghujan ternyata ada dinding yang retak dan rembes. Hal tersebut baru diketahui setelah jangka waktu pemeliharaan telah selesai, sebagai akibatnya konsumen tidak dapat melakukan klaim kepada developer dengan alasan sudah bukan menjadi tanggung jawab developer.

Menurut Bapak Gede Widiade,<sup>52</sup> apabila terdapat konsumen yang pernah mengajukan keberatan menyangkut kualitas bangunan, kerusakan ringan sebelum ditempati, maka Pihak developer akan berusaha memenuhi semua klaim tersebut, karena kesadaran pihak developer bahwa kerugian/kerusakan semacam itu menjadi tanggungjawabnya untuk mengganti<sup>53</sup> sesuai dengan syarat dan ketentuan yang dilakukan pada saat serah terima, dikarenakan diberikan masa jaminan 100 hari kalender, dan perbaikan atas kerusakan yang berhubungan dengan fungsi dan konstruksi bangunan, tetap akan diusahakan oleh developer untuk diperbaiki.

Termasuk apabila developer tidak dapat menyelesaikan pembangunan sama sekali, dalam hal ini biasanya developer akan diberikan surat pernyataan sebagai suatu pegangan untuk kepastian kepada calon pembeli agar tidak ragu membeli, yaitu dengan menerangkan mengenai akan dilakukan pengembalian sejumlah uang yang telah dibayar pembeli kepada developer tersebut apabila ternyata developer sama sekali tidak dapat membangun, dalam kurun waktu

---

<sup>53</sup> Bapak Gede Widiade, SH, MBL, General Manager Legal & HRGA, mengenai masalah klaim pada proyek springhil lainnya untuk town house di springhill, *Wawancara*, di Jakarta, tanggal 12 Februari 2012

selama 3 (tiga) tahun sejak ditandatangani surat pesanan (SP) oleh pembeli dan developer.

Tanggung jawab pelaku usaha (developer) untuk melakukan ganti rugi menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 ayat (3) ditegaskan yaitu hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi dilaksanakan, maka apabila dikaitkan dengan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen di bidang perumahan, maka ketentuan tenggang waktu pemberian ganti rugi tersebut di atas tidak mungkin dapat dilaksanakan.

Ketentuan mengenai batas waktu tersebut diatas dapat dipahami dikarenakan bahwa sebetulnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur tentang Perlindungan Konsumen yang lebih kepada konsumen yang membeli barang dan/atau jasa konsumsi saja. Namun demikian mengenai tanggung jawab ganti rugi bagi pelaku usaha (developer) dapat pula diterapkan bagi pelaku usaha (developer) yang merugikan konsumennya.

Pada dasarnya muncul berbagai kasus yang dianggap merugikan konsumen secara kronologis<sup>54</sup> berdasarkan keluhan yang diterima pengelola The Boutique Apartment, secara sepihak yaitu :

1. Masalah pada tahap sebelum transaksi :
  - a. Keraguan konsumen akan kebenaran iklan/brosur perumahan, dalam hal ini menurut ibu Anna Luciana, selaku pengelola apartemen the Boutique Kemayoran, keraguan sangat

---

<sup>54</sup> Anna Luciana, konsumen Apartemen The Boutique Apartment Residences Jakarta, *Wawancara*, di Jakarta tanggal 23 Februari 2012

dimaklumi apabila calon pembeli membeli unit apartemen yang belum dibangun, tetapi sangat tidak beralasan jika mereka berniat membeli apartemen yang sudah dibangun dan siap huni (ready stock), terutama jika pembelian tersebut sifatnya secondary (pembelian kedua) membeli bukan langsung dari developer tetapi dari pembeli pertama, jadi secara otomatis tanggungjawab sepenuhnya bukan pada developer melainkan pada pembeli pertama, termasuk apabila terdapat keberatan, komplain dan ganti rugi, dan juga pasti sebelum membeli pembeli tersebut telah melakukan peninjauan, pengecekan secara langsung.

- b. Belum adanya kepastian yang jelas mengenai dokumen kepemilikan, ini juga dikarenakan bangunan belum dibangun, sudah pasti dokumen tersebut belum lengkap, sesuai dengan tahap pembayaran, seperti mendapatkan sertipikat, izin-izin, dan lain-lain.

## 2. Masalah pada tahap transaksi :

- a. Kurangnya pemahaman bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen, walaupun telah diberikan waktu dan kesempatan untuk itu;
- b. sedikitnya kesempatan bagi konsumen untuk mengoreksi dan menambahkan keberatan terhadap materi PPJB apartemen, karena tidak dimungkinkan untuk itu, dapat dibayangkan betapa repotnya developer jika hal tersebut terjadi dengan ragam dan

tingkah pola ribuan konsumen, oleh karena developer membuat suatu standart yang dibakukan, dan apabila ada penambahan dapat dilakukan dengan penambahan sedikit atau dengan surat ketenrangan sendiri.

3. Masalah pada Tahap setelah Transaksi :
  - a. Keterlambatan penyerahan apartemen dari developer kepada konsumen, menurut Bapak Gede Widiade<sup>55</sup> hal tersebut dapat dimaklumi, karena keterlambatan developer dikarenakan besarnya tanggung jawab yang dipegang, atau dikarenakan perizinan dan ketentuan pemerintah yang berubah, dan karenanya pihak developer biasanya diberikan grace periode untuk penyelesaian bangunan selama 6 (enam) bulan;

Menurut pengelola The Boutique Apartmen<sup>56</sup>, berbanding terbalik dari tuntutan penyelesaian apartemen oleh developer, bahwa banyaknya alasan dari pembeli apabila di undang untuk meninjau atau melihat unit yang telah diselesaikan, karena ingin menghindar dari kewajiban untuk membayar biaya pengelolaan, dan atau berniat mengalihkan atau menjual lagi kepihak lain, sehingga menghemat beban biaya pengelolaan dan pajak.
  - b. Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan satuan rumah susun ketika konsumen sudah melunasi pembelian unit apartemen. Menurut keterangan pengelola The Boutique

---

<sup>55</sup> Gede Widiade, adanya *grace periode* untuk developer menyelesaikan bangunan, wawancara 23 Februari 2012

<sup>56</sup> Anna Luciana, pengelola The Boutique Apartmen, wawancara 23 Februari 2012

Apartment<sup>57</sup>, para pembeli terkadang berlebihan, adalah tidak mungkin setelah serah terima dilakukan sertipikat pun telah selesai, hal tersebut dikarenakan pemecahan sertipikat atau pertelaan tersebut akan dilakukan oleh BPN (Badan pertanahan Nasional) setelah bangunan selesai, dan akan dilaksanakan balik nama sertipikat dahulu dan akta Jual beli sebelumnya

- c. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur belum terealisasi. Menurut salah satu pemilik apartemen di Kemayoran<sup>58</sup> adalah tidak mungkin apabila semua fasilitas belum ada, kemungkinan ada beberapa yang sudah terealisasi dan seiring waktu fasilitas lainnya akan menyusul secara bertahap
- d. Mutu bangunan di bawah standar. terdapatnya pemikiran dari para konsumen mengenai standar yang rendah, hampir dialami seluruh developer saat serah terima dilakukan, hal tersebut dapat terjadi dikarenakan standar yang dilihat oleh konsumen adalah show unit, yang nota bene dilihat dengan lengkap dengan accessories perlengkapan, dan telah di design semenarik mungkin, sehingga tentulah sangat berbeda apabila keadaan unit yang dalam keadaan standart, belum direnovasi apapun diterima oleh konsumen<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> Anna Luciana, sertipikat akan diserahkan setelah AJB, wawancara 23 februari

<sup>58</sup> Melia Sutedja, *Pemilik Unit di Apartemen Mediterania, fasilitas kemungkinan belum lengkap tetapi bukan tidak tersedia*, wawancara 23 Februari 2012

<sup>59</sup> Anna Luciana, *pengelola apartemen The Boutique*, wawancara 23 Februari 2012

Dengan adanya berbagai persoalan atau kasus yang muncul dalam pembelian apartemen antara konsumen dengan developer, maka menurut Melia Sutedja<sup>60</sup>, konsumen sebelum memutuskan untuk membeli apartemen perlu memperhatikan hal-hal berikut :

1. Pada tahap Pra Transaksi :

- a. Cari informasi sebanyak mungkin tentang apartemen yang akan dibeli.
- b. Bersikap aktif dalam menerima informasi dari iklan /brostur/pameran ataupun pada saat gathering apartemen. Artinya, gali informasi yang tidak dicantumkan dalam informasi tersebut. Jika perlu, buktikan kebenaran informasi tersebut.
- c. Simpan iklan/brosur apartemen tersebut. Apabila dikemudian hari developer ingkar janji, konsumen punya bukti untuk menuntut realisasi janji-janji developer tersebut.
- d. Periksa kelengkapan dokumen administrasi apartemen, seperti SIPPT (Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah), nomor sertifikat tanah, surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Ijin Penggunaan Bangunan (IPB).

2. Pada Tahap Transaksi :

- a. Sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen, yakinkan bahwa anda memahami betul materi perjanjian tersebut.

---

<sup>60</sup> Melia Sutedja, Pemilik unit di Apartemen Mediterania, Kemayoran, Jakarta Utara, wawancara tanggal 23 Februari 2012

- b. Bila materi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen kurang jelas, konsultasikan dengan ahli hukum.

3. Pada Tahap Purna Transaksi :

- a. Sebelum menandatangani berita acara serah terima satuan apartemen, periksa dengan teliti bahwa rumah yang akan anda terima sesuai dengan apa yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.
- b. Apabila pembayaran/cicilan apartemen Anda telah lunas, minta untuk segera dilaksanakan Akta Jual Beli apabila sertifikat pecahan satuan apartemen telah terbit pada developer

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas konsumen harus kritis, kritis dengan tidak mengurangi kesopanan karena tidak semua yang diberikan oleh developer tersebut merugikan, bersikap lebih bersahabat dan menerima penjelasan, dan pemberitahuan yang diberikan, apakah masuk akal atau tidak, sehingga dalam mengutarakan komplain tersebut akan lebih mendapat tanggapan yang baik dari developer .<sup>61</sup>

## **B. Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, ternyata bentuk perjanjian kredit kepemilikan apartemen (KPA) dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis adalah berbentuk perjanjian baku. Hal tersebut dibuat semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perbankan, dan juga dalam dunia

---

<sup>61</sup> Tomi Hardianto, penghuni Apartemen Mapple Park Jakarta , *Wawancara* di Jakarta tanggal 23 Februari 2012)

perdagangan, sehingga pelaku usaha dalam hal ini developer juga melakukan hal tersebut<sup>62</sup> karena sangat tidak efisien harus selalu membuat perjanjian pada saat setiap kali akan dilakukan perjanjian . Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama mengingat tidak adanya waktu luang mereka, dan juga belum tentu semua konsumen mengerti dan paham mengenai membuat perjanjian tersebut.

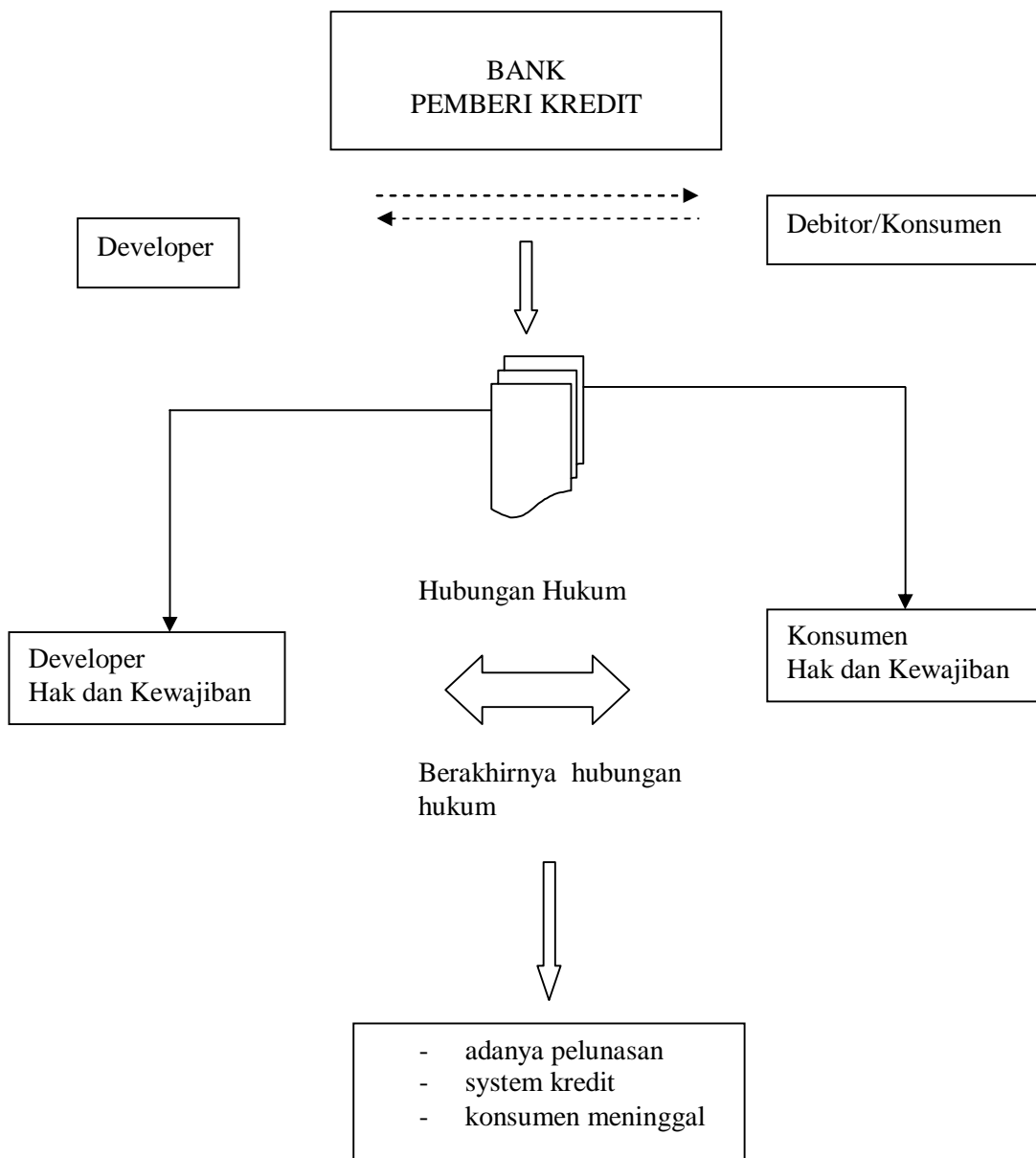
Oleh karenanya pembuatan surat perjanjian atau akta perjanjian dalam bentuk baku bukan sesuatu yang buruk, tetapi justru mempermudah kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak ditinjau dari aspek hukum perjanjianpun, perjanjian baku yang dibuat oleh developer , Bank tetap dianggap sah asal telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit kepemilikan apartemen antara Bank dengan konsumen maka terjadi hubungan hukum antara keduanya. Dibawah ini merupakan gambaran ringkas mengenai hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan apartemen yang terjadi dilapangan.

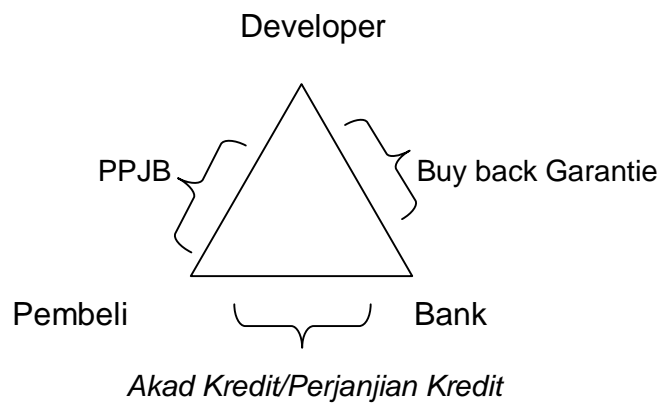
---

<sup>62</sup> Gede widiade, GM Corporate Legal & HRGA Springhl Group, wawancara 23 Februari 2012

### Hubungan Hukum para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen



Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) oleh penulis, maka dapat disimpulkan hubungan hukum yang terjadi yaitu :



Hubungan hukum yang dapat penulis jelaskan adalah :

1. Bank dengan pembeli adalah sebagai pihak Kreditor dan Debitor yang diwujudkan dalam suatu Akad Kredit atau Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen;
2. Developer dan pembeli adalah sebagai penjual dan pembeli, yang diwujudkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
3. Developer dan Bank adalah sebagai Penjamin dimana pihak developer akan menjamin kredit yang dilaksanakan oleh debitor yang melakukan pembelian unit apartemen, apabila lalai dikemudian hari sebelum dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB), maka penjamin akan membeli kembali unit yang telah dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut dengan sistem *buy back garantie* dengan cara mengambil kembali unit tersebut dan membayar denda-denda yang ditentukan oleh bank, hal tersebut dapat dilakukan apabila kondisi keuangan developer sehat dan tidak dalam pailit.

Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum, berdasarkan suatu kesepakatan bersama yang diwujudkan pada suatu hubungan hukum, dan hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu *bevoeg herd* atau kewenangan yang disebut hak dan *plicht* atau kewajiban.<sup>63</sup>

Berdasarkan hasil penelitian ditiga tempat terhadap pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan apartemen antara developer dengan konsumen, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak developer selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Tahap Pendahuluan

1) Kewajiban konsumen

Kewajiban konsumen dalam tahap pendahuluan perjanjian kredit kepemilikan apartemen dimulai pada saat akan mengajukan permohonan kredit pemilikan apartemen. Konsumen pada awalnya memperoleh informasi dari pihak developer mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam pengajuan pembelian apartemen secara

---

<sup>63</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal 270

kredit. Pada umumnya persyaratan awal yang harus dipenuhi oleh calon konsumen adalah sebagai berikut<sup>64</sup> :

- (1) Mengisi formulir permohonan kredit pemilikan apartemen yang telah disediakan oleh pihak developer.
- (2) Melengkapi dengan fotocopy identitas diri (KTP) suami dan isteri.
- (3) Melengkapi fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- (4) Melengkapi fotocopy Surat Nikah (bagi yang telah menikah)
- (5) Melengkapi Slip gaji terakhir/keterangan penghasilan.
- (6) Melengkapi Surat keterangan bekerja
- (7) Melengkapi fotocopy tabungan Batara (khusus KPR BTN)
- (8) Melengkapi pas foto suami isteri
- (9) Melengkapi fotocopy Karpeg (bagi PNS)
- (10) Melengkapi fotocopy SK awal dan terakhir (bagi PNS)
- (11) Melengkapi surat keterangan belum memiliki rumah
- (12) Melengkapi NPWP

Setelah calon konsumen melengkapi semua persyaratan administratif yang telah ditetapkan, calon konsumen dipersilahkan untuk menunggu beberapa hari guna pemeriksaan kelengkapan persyaratan administratif tersebut.

## 2) Hak calon konsumen

Adapun hak bagi calon konsumen dalam perjanjian kredit kepemilikan apartemen adalah sebagai berikut :

---

<sup>64</sup> Brosur apartemen tanggal 12 Februari 2012

- (1) Berhak memperoleh informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan permohonan membeli apartemen secara kredit yang akan dilakukan oleh calon konsumen.
- (2) Berhak memperoleh perlakuan yang sama seperti calon konsumen yang lainnya.

### 3) Kewajiban developer

Developer sebagai pihak yang akan menjual apartemen kepada konsumen mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- (1) Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada calon konsumen, dan menginformasikan kepada Bank rekanan developer
- (2) Memberikan informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan pembelian rumah oleh calon konsumen.
- (3) Memberikan daftar yang berisikan syarat-syarat dalam pengajuan pembelian apartemen secara kredit lengkap dengan tabel angsuran yang menyajikan :
  - Persyaratan yang diperlukan dan tata caranya dalam pembelian rumah
  - Besarnya maksimum uang muka
  - Jangka waktu pembayaran
  - Ketentuan-ketentuan yang harus ditaati bagi konsumen
- (4) Memberikan formulir permohonan pembelian apartemen secara kredit kepada calon konsumen.

#### 4) Hak developer

Developer memiliki hak untuk :

- (1) Meminta calon konsumen memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan
- (2) Memeriksa persyaratan administratif yang telah diajukan oleh calon konsumen.
- (3) Memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi calon konsumen.

#### b. Tahap pelaksanaan

Setelah melalui tahap awal, yaitu tahap pengajuan persyaratan administratif yang dilakukan oleh calon debitur, tahap selanjutnya adalah tahap pemeriksaan persyaratan administrasi tersebut. Pihak developer akan mengadakan penelitian terhadap persyaratan administrasi dan pemeriksaan di lapangan. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui kebenaran informasi yang diberikan oleh calon konsumen oleh Bank.

Apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan sesuai dengan kenyataan, maka pihak Bank dengan pertimbangan dari developer akan meneruskan permohonan pembelian apartemen secara kredit yang diajukan oleh calon konsumen. Namun apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan tidak sesuai dengan kenyataan, maka pihak developer tidak dapat memaksakan pihak Bank untuk menerima calon pembeli tersebut, karena hak menerima dan atau menolak

pengajuan permohonan pembelian apartemen secara KPA adalah hak mutlak Bank.

Terhadap permohonan pengajuan pembelian apartemen yang diterima oleh developer, dan disetujui kreditnya oleh Bank, maka mulai masuk pada tahap pelaksanaan perjanjian. Dalam hal ini Pihak Bank, Developer, dan calon pembeli telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit atau lazimnya disebut Akad Kredit<sup>65</sup> dengan sebelumnya menandatangani PPJB, dan suatu jaminan dari developer "*Buy Back Garantie*", yang menjamin tentang penyelesaian bangunan apartemen, serah terima, dan pelaksanaan akta jual beli, dan setelah memberikan sertipikat kepada Bank selagi kredit belum selesai dilunasi oleh debitor.

Dalam praktek di lapangan, perjanjian kredit kepemilikan apartemen antara Bank, dengan konsumen didahului oleh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dikarenakan syarat untuk pelaksanaan akta jual beli belum terpenuhi, yaitu bisa disebabkan karena belum selesainya bangunan apartemen, belum terbitnya sertipikat pecahan yang masih atas nama developer, dan juga karena belum dilakukan serah terima unit kepada pemilik unit apartemen yang bersangkutan<sup>66</sup>.

Pada umumnya format dan isi dari perjanjian pengikatan jual beli ini antara satu developer dengan developer yang lain adalah sama, namun demikian ada juga beberapa perjanjian yang

---

<sup>65</sup> BII, wawancara tanggal 23 februari 2012

<sup>66</sup> Bank Permata, wawancara tanggal 23 februari 2012

memiliki sedikit isi dan redaksionalnya meskipun secara substansi tetap sama.

Suatu perjanjian pada dasarnya tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh kedua belah pihak. Demikian pula halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen juga tidak bisa ditarik kembali. Menurut Sri Sudewi Masjchun Sofwan, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik<sup>67</sup>. Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata :

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (2) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena suatu alasan –alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tersebut di atas, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dibuat antara developer dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-

---

<sup>67</sup> Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian I*, Liberty, Yogyakarta, 1975, hal 38

masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut.

Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

- 1) Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
- 2) Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang
- 3) Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat.

Untuk mengantisipasi terjadi pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian. Pada prakteknya klausula tersebut lebih banyak mengatur kewajiban konsumen, artinya dalam perjanjian tersebut lebih banyak mengatur tentang sanksi bagi konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan sanksi bagi developer yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur.

Secara legal formal pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen umumnya

berjalan dengan baik. Hal tersebut disebabkan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen lebih mengarah pada proses beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari developer selaku penjual kepada konsumen selaku pembeli.

Hal yang sering dipersoalkan oleh penghuni biasanya mengenai harapan dan keinginan yang menurut mereka tidak sesuai dengan yang dilihat, ditawarkan sebelumnya, tetapi apapun itu yang terpenting adalah secara legalitas mengenai sertipikat yang mereka peroleh tidak bermasalah itu cukup membuat lega mereka yang membeli unit apartemen tersebut, sehingga mendapat kepastian hukum yang jelas bagi mereka sebagai pemilik yang sah<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> Melia Sutedja, *pemilik unit di apartemen Mediterania*, wawancara 23 Februari 2012

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan :

1. Perlindungan hukum debitor apabila developer yang membangun apartemen tidak dapat menyelesaikan pembangunan apartemen di mana dalam prakteknya biasanya terjadi pada pembelian unit apartemen melalui sistem Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dari pihak Bank, dan kemudian pihak debitor tersebut bertanggung jawab untuk melunasi pembayaran cicilan kepada pihak Bank, dan developer dalam hal ini sebagai penjamin dari si debitor jika dia lalai memenuhi kewajibannya kepada Bank.
2. Hubungan hukum antara para pihak baik Bank, debitor, dan juga developer dalam prakteknya tidak terlepas dari kendala-kendala, tetapi juga tidak dapat dikatakan semuanya buruk, karena hubungan saling membutuhkan antara para pihak tetap ada, dan harus dijalin dengan baik sebagai mitra, konsumen, dan sebagai produsen, sehingga produsen yang baik akan di cari oleh konsumen, dan konsumen yang baik akan tetap diprioritaskan oleh konsumen, dan mitra bisnis yang baik akan tetap di perlukan untuk bisnis lainnya dikemudian hari.
- 3.

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat diberikan dalam tesis ini sesuai dengan kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Agar pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen berjalan dengan baik, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli apartemen yang memuat klausula-klausula baku yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen secara berimbang, sehingga diharapkan kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Khusus untuk konsumen, saran penulis adalah teliti dalam melihat kredibilitas developer terutama mengenai sertifikat sebagai bukti kepemilikan, karena percuma bangunan berdiri tetapi proses pensertipikatan tidak dapat diselesaikan.
2. Kredibilitas developer dapat kita lihat dan cermati, salah satunya dengan cara banyaknya pihak Bank yang percaya untuk bekerjasama dalam memberikan kreditnya kepada debitor yang membeli apartemen yang dibangun developer tersebut, dan dalam hal developer sudah tidak mampu lagi untuk melaksanakan kewajibannya atau dalam pailit, maka otomatis developer tersebut dianggap tidak ada, sehingga pemilik dapat yang dirugikan developer dalam pailit tersebut, terbatas hanya dapat menuntut sesuai dengan putusan yang telah diputuskan oleh Pengadilan Niaga, melalui kurator yang ditunjuk untuk melakukan penyelesaian dan pemberesan atas kewajiban developer dalam pailit tersebut;

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Andi Hamzah, "*Dasar-Dasar Hukum Perumahan* Jakarta: Rineka Cipta, 1990
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika, 1991
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006
- Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta 1991
- Muhyanto Cs, *Pedoman Membangun Rumah Sederhana Tahan Gempa*, Yogyakarta : UGM, 2007
- M. Syamsudin, *Operasionilisasi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2007
- Subekti, "*Hukum Perjanjian*" , Jakarta: PT Intermasa, 1987
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : PT Grasindo, 2000
- Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 2006
- Sugiyono, "*Metode Penelitian Administrasi*" Bandung: CV. Alfabeta, 2009
- Taufik Simatupang, *Aspek Hukum Periklanan*, Bandung : PT. Aditya Bakti, 2004
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Cetakan V, Liberty: Yogyakarta, 2000.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI: Jakarta, 1980.
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa: Jakarta, 1987.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada: Bandung, 2002.

Zaman, Mariam Darus Badrul, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni: Bandung, 1980.

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1992.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi I, Cetakan II, Kencana: Jakarta, 2006.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

*Kitab Undang Undang Hukum Perdata*

*Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun*

*Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*

*Kepmenpera No : 11/Kpts/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun/Apartemen*

### **Surat Kabar, Majalah, Internet**

*Harian Surat Kabar, Suara Merdeka, 1 Maret 2008*

*Kosmopolitan On-Line 2008, diakses pada tanggal 27 September 2011*

### **Website:**

*www.indonesiacerdas.org*

*www.google.com*

*www.kompas.com*

*www.yahoo.com*

## LAMPIRAN