

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**



**Oleh:**

**BALA KRESNA**

**NIM : 21302300029**

**Program Studi : Kenotariatan**

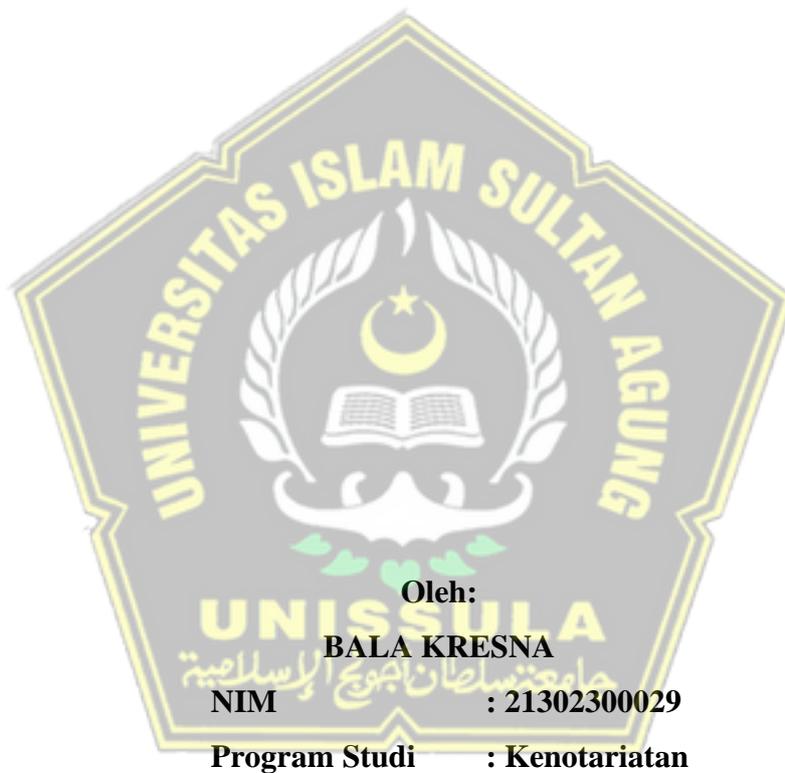
**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2025**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M. Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**

Oleh:

**BALA KRESNA**

NIM : 21302300029

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701



Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**

Oleh:

**BALA KRESNA**

NIM : 21302300029

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**

Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi S.H.,M.H.

NIDN: 0615087903

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN: 0620046701

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana

NIDN: 0954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BALA KRESNA  
NIM : 21302300029  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Februari 2025

Yang Menyatakan



BALA KRESNA  
21302300029

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BALA KRESNA  
NIM : 21302300029  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/ Disertasi\*~~ dengan judul :

“Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24 Februari 2025

Yang Menyatakan



BALA KRESNA  
21302300029

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat

bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis



## ABSTRAK

Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang pendiriannya didasarkan pada Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT) memiliki potensi sengketa di kemudian hari apabila perjanjian tersebut berakhir. Akibat hukum yang terjadi apabila jangka waktu Perjanjian tersebut berakhir, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun secara hukum hapus. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus.

Penelitian ini menggunakan pendekatan berjenis yuridis empiris. Fokus penelitian terletak pada Tinjauan Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus. Sumber data penelitian ini diambil dari data primer dan sekunder, data primer diambil dari instansi dan pihak terkait yaitu, BPN Kabupaten Kudus, Pasar Kliwon Kudus. Sedangkan data sekunder terdiri dari Sertipikat, buku, jurnal, artikel ilmiah terkait penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah: (1) Kedudukan Hukum Hak Milik atas satuan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus berada di atas tanah Hak Guna Bangunan dengan pemegang hak yaitu PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. PT Karsa Bayu Bangun Perkasa menjadi pemegang Hak Guna Bangunan Berdasarkan Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT) dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, selaku pemegang Hak Pengelolaan. (2) Perlindungan hukum bagi pemegang Hak milik atas rumah susun meliputi: Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Diberlakukannya Perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberi saran: (1).Penyusunan Perjanjian Kerjasama hendaknya dapat disusun secara runtut dan jelas sehingga tidak memicu permasalahan (2).Kantor Pertanahan Kota Kudus diharapkan dapat lebih cermat dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah mengenai kebenaran alas hak dan informasi yang diberikan oleh pemohon sertipikat hak atas tanah dengan terlebih dahulu diperiksa dan diteliti kebenaran serta kelayakannya sehingga tidak terjadi cacat hukum administratif yang merugikan. Dalam mensikapi permasalahan antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan para pedagang bekas pemegang Hak Atas Satuan Rumah Susun agar dicari upaya "winwin solution" dengan mengedepankan musyawarah mufakat.

***Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Milik Satuan Rumah Susun***

## **ABSTRACT**

*The right of ownership of a building unit, which is superior to the right of use of the building under the Build, Operate, and Transfer Agreement (BOT), may be disputed later on the day when the agreement ends. The purpose of this study is to identify and assess the legal protection of a home unit's ownership rights as a result of the elimination of the right to use a building in the Kudus Kliwon Market. This paper takes a sociological jurisprudence approach. The research focuses on a review of the law of ownership of the Kudus Cleavage Market Housing Unit and the legal protection for the owners of the Kudus cleavage unit's property rights as a result.*

*This paper takes a empiris jurisprudence approach. The research focuses on a review of the law of ownership of the Kudus Cleavage Market Housing Unit, as well as the legal protection for the owners of the Kudus cleavage unit's property rights as a result of the abolition of the right of use of the building over the Sacred Cleave Market's management. This study data source is based on both primary and secondary data, with primary data obtained from authorities and connected parties, including BPN Kudus and Pasar Kliwon Kudus. Secondary material includes certificates, books, journals, and scholarly articles relating to research.*

*The research findings are as follows: (1) The legal status of ownership rights to dwelling units in the Kudus Kliwon Market is located on the land of the right of use of the building, with the right holder being PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. PT Karsa Bayu Bangun Perkasa acquires the rights to use the building under the terms of the Build, Operate, and Transfer (BOT) agreement with the Government of the District District of Level II Kudus, which also holds management rights. (2) The legal protection for the owner of the right of ownership of the housing arrangement includes canceling the Certificate of Right of Use of the Building and enforcing the lease-to-lease agreement. Based on the research, the researchers recommend that the Cooperation Agreement be drafted in a brief and unambiguous manner in order to avoid issues. (2) BPN Kudus Office is expected to be more cautious when issuing a certificate of land rights regarding the truth of the right and the information provided by the applicant of the land rights certificate, with prior examination and examination of the truth and validity to avoid harmful administrative legal defects. In settling the conflicts between the Kudus District Government and the traders of the previous Supreme Rights Owner of the House of Arrangement to seek a "winwin solution" by pushing the mutual agreement.*

**Keywords: Protection of the law, the right of ownership of a household unit**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teori .....	11
G. Metode Penelitian .....	14
1. Jenis Penelitian .....	14
2. Metode Pendekatan.....	15
3. Jenis dan Sumber Data.....	16
4. Metode Pengumpulan Data.....	17
5. Metode Analisis Data.....	17
H. Sistematika Penulisan .....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	19
B. Tinjauan Tentang Kredit Bank.....	49
C. Kredit Pemilihan Rumah (KPR) .....	78
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	83
A. Prosedur dan Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	83
B. Cara Menentukan Terjadinya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	102

C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	105
D. Penerapan Ganti Rugi Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	110
BAB IV PENUTUP .....	112
A. Kesimpulan .....	112
B. Saran .....	114
DAFTAR PUSTAKA .....	114



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi nasional dewasa ini menunjukkan arah yang semakin menyatu dengan ekonomi regional dan internasional yang dapat menunjang sekaligus dapat berdampak kurang menguntungkan. Sementara itu, perkembangan perekonomian nasional senantiasa bergerak cepat dengan tantangan yang semakin kompleks. Oleh karena itu, diperlukan berbagai kebijakan di bidang ekonomi termasuk sektor perbankan, sehingga diharapkan akan dapat memperbaiki dan memperkuat perekonomian nasional.

Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional di bidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Muhammad Djumhana, 1986, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 9.

Salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga<sup>2</sup>. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Pembelian rumah yang dilakukan oleh konsumen kepada perusahaan pengembang pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem Tunai Bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 bulan sampai 1 tahun langsung kepada pengembang.
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumah dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu yang panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank merupakan

---

<sup>2</sup> Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, Hal. 183.

salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki rumah. Proses pembelian rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah ini adalah :

1. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah
2. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang untuk dan atas nama konsumen kepada pihak Bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah tersebut antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.

Contoh kasus yang terjadi di Solo yaitu Adanya wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN, KC Solo menunjukkan bahwa terjadinya wanprestasi dapat berdampak serius pada kredit bermasalah dan hubungan antara kreditur dan debitur. Wanprestasi yang mencakup ketidakmampuan membayar angsuran tepat waktu atau pelanggaran terhadap syarat-syarat perjanjian, dapat menyebabkan konsekuensi seperti, membayar kerugian kreditur (ganti-rugi), pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (jika diperkarakan di depan hakim). Penyelesaian kredit bermasalah akibat wanprestasi dalam

pemberian fasilitas KPR pada Bank BTN KC Solo pada dasarnya telah dilakukan sesuai dengan SOP dan perjanjian kredit, dimana penyelesaian tersebut melalui upaya penagihan, upaya penyelamatan kredit, dan upaya penyelesaian kredit melalui restrukturisasi kredit dan eksekusi hak tanggungan. Sehingga penting bagi debitur untuk memahami dan mematuhi ketentuan perjanjian KPR serta menjaga keseimbangan keuangan agar dapat menghindari wanprestasi dan menjaga kelangsungan kredit yang sehat dengan Bank BTN KC Solo. Disarankan kepada bank harus senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian dan prinsip-prinsip pemberian kredit, yakni 5C, 7P, dan 3R. Selain itu, pihak bank harus melakukan proses analisis kredit yang lebih teliti dan cermat, sehingga fasilitas KPR dapat diberikan kepada debitur yang benar-benar mempunyai kemampuan dan kredibilitas yang baik<sup>3</sup>.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam proses pemilikan rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit pemilikan rumah adalah masalah jaminan dari kredit yang akan diberikan oleh pihak bank dan tata cara pengikatannya. Jaminan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut. Persoalan yang muncul dalam hal jaminan tersebut adalah bahwa pada waktu kredit tersebut sudah direalisasikan, artinya bank telah mengeluarkan dana untuk membayar rumah tersebut, hak kepemilikan atas

---

<sup>3</sup> Clarissa Vania Verianti, 2024, Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo, *Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1): 398-414

tanah dan rumah tersebut belum beralih kepada nasabah penerima kredit, sehingga bank harus menunggu proses balik nama dan proses pengikatan jaminan kredit atas rumah dan tanah tersebut.

Persoalan lain yang muncul dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah adalah wanprestasi. Wanprestasi ini dilakukan oleh penerima kredit dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan kualitas bangunan dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak developer/pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi. Berdasarkan alasan tersebut penerima kredit kemudian melakukan wanprestasi yang berupa tidak melakukan pembayaran angsuran.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang timbul adalah :

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
2. Bagaimana cara menentukan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah terjadi wanprestasi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penelitian penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis cara menentukan terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata II Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Manfaat Praktis.
  - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>4</sup>

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi terjadi karena seseorang tidak melaksanakan prestasi baik sebagian maupun keseluruhan isi di dalam perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, sehingga timbulnya kerugian bagi salah satu pihak yang melakukan perjanjian tersebut.<sup>5</sup> Seorang debitur

---

<sup>4</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm.74.

<sup>5</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>6</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>7</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cedera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>8</sup>

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1431 KUHPerduta maupun perjanjian yang bersumber pada undang undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1380 KUHPerduta.

## 2. Perjanjian

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah

<sup>6</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 146.

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

<sup>8</sup> R Subekti, *op. cit.*, hlm. 59.

suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi tersebut oleh para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan karena disatu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari di samping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik ini juga merupakan perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut<sup>9</sup>.

Sebaliknya dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin<sup>10</sup>.

### 3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat selaku pengusaha atau selaku konsumen perumahan itu sendiri. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang

<sup>9</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 45.

<sup>10</sup> *Ibid.* Hal. 46

(*developer*) dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Adapun proses pembelian rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah ini adalah :

- a. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang, dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati hal-hal yang berkaitan dengan jual beli perumahan, yaitu tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga/luas tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah.
- b. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang bersama-sama dengan konsumen kepada pihak bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.
- c. Realisasi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara bank dengan konsumen/nasabah dan penyerahan rumah oleh perusahaan pengembang kepada konsumen/pembeli rumah.

Berdasarkan uraian tentang proses pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut di atas, maka terdapat beberapa hubungan hukum yang terjadi diantara 3 pihak, yaitu konsumen selaku pembeli rumah, perusahaan pengembang selaku pembangun dan penjual rumah dan pihak bank selaku pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

## F. Kerangka Teori

Pemahaman terhadap kajian dalam penelitian ini maka diberikan teori hukum sebagai dasar analisis pokok permasalahan dalam penelitian. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu:

### 1. Teori Kepastian Hukum

Asas dan prinsip hukum merupakan sub sistem terpenting dari suatu perbuatan hukum. Tiada sistem hukum tanpa asas hukum yang artinya Asas hukum dan prinsip hukum berada pada peringkat yang lebih atas daripada sistem kaidah. Bukan hanya sifatnya yang universal, melainkan di dalam asas hukum tercermin tata nilai dan pesan-pesan kultural yang semestinya diwujudkan oleh suatu kaidah hukum.<sup>11</sup>

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. *LonFuller* dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan

---

<sup>11</sup> Akhmad Khisni, *Hukum Waris Islam*, Semarang: Unissula Press, 2017, hlm. 36.

gagal untuk disebut sebagai hukum atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu.
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem.
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah.
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaannya sehari-hari.

Pendapat *LonFuller* di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan

terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>12</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>13</sup> Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>14</sup> Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.

---

<sup>12</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 69.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 54.

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakan peraturan hukum.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder<sup>15</sup>, disebut juga penelitian doctrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas<sup>16</sup>.

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, hal. 13.

<sup>16</sup> Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118.

utama untuk menganalisis kasus, dan penulis tidak melakukan penelitian lapangan. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan yang secara garis besar ditujukan kepada : penelitian asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum, dan penelitian terhadap perbandingan hukum.<sup>17</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.<sup>18</sup> Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>19</sup> Selain itu dalam penelitian ini penulis juga menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan

---

<sup>17</sup> Ediwarman Monograf, 2011, *Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan, hal. 94.

<sup>18</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.185

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal.186

praktek.<sup>20</sup> Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai tinjauan yuridis tentang wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

### 3. Jenis dan Sumber Data

Data dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari<sup>21</sup> :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
  - 1) Undang-Undang Dasar 1945
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
  - 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
  - 4) Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari :

---

<sup>20</sup> Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hal. 13.

- 1) Kamus Umum Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Hukum
- 3) Kamus Inggris – Indonesia
- 4) Ensiklopedia

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Studi dokumen, pada penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu dengan cara mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **5. Metode Analisis Data**

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif.

- a. Deskriptif; yaitu metode analisis dengan cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan.
- b. Kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam analisis data ini digunakan cara berfikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

### Bab I           Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

### Bab II           Tinjauan Pustaka

Pada tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada Bab I. Dalam Bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

### Bab III         Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini menjelaskan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), cara menentukan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah terjadi wanprestasi, dan penerapan ganti ruginya apabila dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terjadi wanprestasi.

**Bab IV Penutup**

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

**BAB II****TINJAUAN PUSTAKA****A. Tinjauan Tentang Perjanjian****1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian**

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi tersebut oleh para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan karena disatu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari di samping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal-balik. Perjanjian timbal-balik ini juga merupakan

perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut<sup>22</sup>.

Sebaliknya dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin<sup>23</sup>.

Atas dasar alasan-alasan itulah maka para Sarjana Hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>24</sup>. Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum<sup>25</sup>.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitur dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari

---

<sup>22</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 45

<sup>23</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 46

<sup>24</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 1

<sup>25</sup> Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*,. Liberty, Yogyakarta, hal.134.

perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur.

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata).

Definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun, istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri. Sehingga hukum ke III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Badruzaman, Mariam Darus, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung, Hal.18

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian. Misalnya, perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dengan akta notaris (Pasal 38 KUHD).

Selanjutnya kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain.

Dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III BW.

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian dari pada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari pada hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan. Karena perjanjian menimbulkan hubungan hukum dalam lapangan hukum

kekayaan, maka dapat kita simpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan<sup>27</sup>.

Itulah sebabnya dikatakan, bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan. Dan karenanya ada yang mengatakan, bahwa perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1313 BW adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan atau perjanjian *obligatoir*. Sebagai dikatakan di depan, perikatan di sini merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, di mana pada satu pihak ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Hal itu berarti, bahwa perjanjian sebagai yang dimaksud oleh Pasal 1313 (baru) menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban (saja). Ini membedakannya dari perjanjian-perjanjian yang lain (yang riil).

Sudah tentu agar terhadap perjanjian tersebut dapat diterapkan ketentuan-ketentuan buku III KUH Perdata maka perjanjian tersebut harus merupakan perjanjian yang bersifat (hukum) perdata. Perjanjian-perjanjian yang bersifat publik mempunyai pengaturannya tersendiri di luar KUH Perdata. Orang biasanya membedakan Hukum Publik dan Hukum Privat berdasarkan kepentingan yang diatur – kepentingan umum dan kepentingan individu – namun ada juga yang mencari ciri pembedaannya pada subjek-subjek yang menutup perjanjian tersebut. Apabila subjek hubungan hukum tersebut adalah negara dan rakyat/individu, maka kita

---

<sup>27</sup> Satrio, J., 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Adytia Bakti, Bandung, Hal.28

katakan, bahwa di sana ada hubungan hukum publik dan karenanya diterapkan hubungan publik<sup>28</sup>.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian didefinisikan sebagai:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum<sup>29</sup>.

Selanjutnya jika dibaca dan disimak dengan baik rumusan yang diberikan dalam Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut

---

<sup>28</sup> Satrio, J., 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Adytia Bakti, Bandung, Hal.29

<sup>29</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang- undang*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 92

dikembangkan lebih jauh, dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitur yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukannya kontra-prestasi dari lawan pihaknya tersebut (dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diterjemahkan oleh. R. Subekti dan R. Tjitrosoebono disebut dengan istilah dengan atau tanpa beban). Kedua rumusan tersebut memberikan banyak arti bagi ilmu hukum. Dengan adanya kedua rumusan yang saling melengkapi tersebut dapat kita katakan bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbal balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi). Dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitur pada satu sisi menjadi kreditur pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan. Ini adalah karakteristik khusus dari perikatan yang lahir dari perjanjian. Pada perikatan yang lahir dari undang-undang, hanya ada satu pihak yang menjadi debitur dan pihak lain yang menjadi kreditur yang berhak atas pelaksanaan prestasi tersebut<sup>30</sup>.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Pada uraian sebelumnya telah dikatakan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

---

<sup>30</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang- undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 93

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang”

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :<sup>31</sup>

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan

---

<sup>31</sup> Ibid

yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya<sup>32</sup>.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian antar pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu :<sup>33</sup>

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
- b. Teori pengiriman (*verzendingstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran
- c. Teori pengetahuan (*vernemingsstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima
- d. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, dibedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wanzenlijke oordeel*), sub bagian inti disebut

<sup>32</sup> Satrio, J., 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Adytia Bakti, Bandung, Hal.163

<sup>33</sup> Badruzaman, Mariam Darus, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung, Hal.24

*esensialia* dan bagian yang bukan inti disebut *naturalia* dan *aksidentalialia*<sup>34</sup>.

a. *Esensialia*

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*)

b. *Naturalia*

Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*)

c. *Aksidentalialia*

Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Yang dimaksud dengan kata sepakat disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak mengenai hal-hal yang menjadi pokok perjanjian, apa yang dikehendaki pihak yang satu disetujui oleh pihak yang lain.

Mengenai kata sepakat ini di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ada pengaturannya lebih lanjut, Kitab Undang-Undang

---

<sup>34</sup> Ibid

Hukum Perdata dalam Pasal 1321 hanya mengenai tidak adanya kata sepakat.

Fungsi Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut:

“Tidak sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau dipergunakan dengan paksaan atau penipuan”.

Jadi menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut jika dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan, berarti perjanjian tersebut tidak mempunyai unsur kata sepakat. Karena kata sepakat merupakan salah satu syarat untuk sahnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dengan tidak ada kata sepakat mengakibatkan tidak sahnya perjanjian itu.

Mengenai kata sepakat ada beberapa teori yang dapat dipakai sebagai pedoman, yaitu : <sup>35</sup>

1) Teori kehendak

Teori ini menganggap bahwa pihak-pihak hanya terikat kepada hal-hal yang benar-benar dikehendakinya.

2) Teori pernyataan atau kepercayaan

Di sini para pihak terikat kepada hal-hal yang telah dinyatakan, dengan pengertian bahwa hal ini dari pihak lain terdapat anggapan dan kepercayaan bahwa pernyataan itu cocok dengan kehendak sejati dari pihak yang menyatakan<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 29

<sup>36</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 56-57

b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1328 disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Adanya kecakapan ini diperlukan mengingat bahwa orang yang membuat suatu perjanjian itu nantinya akan terikat, oleh karena itu ia harus mampu untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab atas perbuatannya itu dan ia harus sungguh-sungguh bebas atas harta kekayaannya<sup>37</sup>.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur lebih lanjut mengenai siapa yang cakap bertindak. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1330 hanya menyebutkan siapa yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah:

- 1) orang-orang yang belum dewasa
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua membuat persetujuan-persetujuan tersebut.

Mengenai orang-orang yang belum dewasa telah ditentukan dalam Pasal 330 KUH Perdata yang menentukan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan

---

<sup>37</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 18

sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa<sup>38</sup>.

Dari sudut keadilan bahwa orang yang membuat suatu perjanjian nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, seyogyanya mempunyai cukup kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatan itu. Sedangkan dari sudut ketertiban umum, karena yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampunan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa yang harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampunan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya<sup>39</sup>.

Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat 2 berbunyi:

“Seorang istri, biar telah dikuasakan oleh suaminya, untuk membuat suatu akta, atau untuk mengangkat sesuatu perjanjian sekalipun, namun tidaklah ia karena itu berhak menerima sesuatu pembayaran, atau memberi sesuatu perluasan atas itu, tanpa izin yang tegas dari suaminya”.

<sup>38</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 62

<sup>39</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 18

Dari ketentuan Pasal 108 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya<sup>40</sup>.

Untuk perjanjian soal-soal yang kecil yang dapat dimasukkan ke dalam keperluan rumah tangga, si istri itu telah dikuasakan oleh suaminya, dengan demikian si istri dimasukkan ke dalam golongan orang-orang yang tidak cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian. Perbedaannya dengan seorang anak adalah bila seorang anak yang belum dewasa ia harus diwakili oleh orang tua atau wakilnya, sedangkan seorang istri harus dibantu oleh sang suaminya. Apabila seseorang dalam membuat suatu perjanjian sendiri, akan tetapi yang tampil ke depan adalah wakilnya. Tetapi seseorang dibantu, berarti ia bertindak sendiri, hanyalah ia didampingi oleh orang lain yang membantunya, bantuan tersebut dapat diganti dengan surat kuasa atau surat izin tertulis.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketidakcakapan seorang perempuan yang bersuami ada hubungannya dengan sistem yang dibantu dalam hukum perdata barat, yang menyerahkan kepemimpinan dalam keluarga itu kepada sang suami. Kekuasaan sang suami dalam memimpin rumah tangga disebut "*Matritalemacht*".

---

<sup>40</sup> Ibid

Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, bahwa MA menganggap Pasal-Pasal 108 dan 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, sudah tidak berlaku lagi. Dan dalam praktek para notaris sekarang sudah mulai mengizinkan seorang istri yang tunduk kepadanya tanpa bantuan suaminya<sup>41</sup>.

Ditinjau dari ketentuan hukum berlakunya Pasal-Pasal 108 dan 110 KUH Perdata lebih tinggi kedudukannya dari pada SEMA MA Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, sebab Pasal-Pasal tersebut merupakan Pasal Undang-undang dan mempunyai kekuatan mengikat pada setiap orang, sedangkan SEMA tersebut hanya berlaku dan mengikat kepada aparat pengadilan dan aparat lainnya yang di bawah kekuasaannya, misalnya notaris. Dengan demikian kedudukan Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata masih tetap berlaku, akan tetapi isi SEMA tersebut mengenai kecakapan seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum lebih sesuai dengan kemajuan zaman di Indonesia dewasa ini.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, maka hak dan kedudukan istri diakui kewenangannya untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan suaminya.

---

<sup>41</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 18-19

Pasal 31 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan :

“Hak kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat”.

Pasal 31 ayat 2 berbunyi :

“Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”

Dengan demikian dengan adanya ketentuan Pasal 31 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tersebut di atas maka ketentuan Pasal 108 dan 110 KUH Perdata menjadi tidak bertahan lagi.

Kesimpulan dari ketentuan tersebut adalah bahwa yang cakap membuat suatu perjanjian adalah mereka yang berada di luar Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :<sup>42</sup>

- 1) orang-orang yang sudah dewasa;
- 2) mereka yang tidak ditaruh di bawah pengampunan
- 3) mereka yang oleh Undang-undang tidak dilarang untuk membuat persetujuan-persetujuan tersebut.

c. Adanya objek tertentu

Yang dimaksud dengan objek yang tertentu di sini adalah prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan prestasi itu adalah merupakan pokok perjanjian. Apa yang menjadi hak dan

---

<sup>42</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 63

keajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus jelas dan tegas.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Secara sepintas, dengan rumusan “pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya” tampaknya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Namun demikian jika kita perhatikan lebih lanjut, rumusan tersebut hendak menegaskan kepada kita semua bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan yang tertentu<sup>43</sup>.

Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diserahkan berdasarkan suatu perikatan tertentu tersebut haruslah

---

<sup>43</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 155

sesuatu yang telah ditentukan secara pasti. Dalam jual beli misalnya, setiap kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai kebendaan yang dijual dan dibeli harus telah ditentukan terlebih dahulu kebendanya. Jika sebuah sepeda motor, maka harus ditentukan merek sepeda motor tersebut, kapasitasnya, serta spesifikasi lain yang melekat pada kebendaan sepeda motor yang dipilih tersebut, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan mengenai sepeda motor lainnya yang serupa tetapi bukan yang dimaksudkan.

Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak dalam perikatan tersebut (debitur) pastilah juga berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud maupun kebendaan tidak berwujud. Dalam perjanjian penanggungan utang misalnya, seorang penanggung yang menanggung utang seorang debitur, harus mencantumkan secara jelas utang mana yang ditanggung olehnya, berapa besarnya, serta sampai seberapa jauh ia dapat dan baru diwajibkan untuk memenuhi perikatannya kepada kreditur, atas kelalaian atau wanprestasi dari pihak debitur<sup>44</sup>.

Menurut Pasal 1332 KUH Perdata :

“Suatu pokok persetujuan harus mempunyai sebagai suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi

---

<sup>44</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 156

halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Di samping itu menurut Pasal 1334 KUH Perdata benda atau barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan objek perjanjian, tetapi mengenai ketentuan-ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu suatu barang yang akan ada dikemudian hari dalam bentuk warisan itu belum jatuh meluang.

Selain itu barang yang baru akan ada dikemudian hari tidak boleh dijadikan objek hibah. Apabila hal ini terjadi maka berakibat perjanjian tersebut batal.

Pengecualian-pengecualian tersebut terdapat dalam Pasal 1334 ayat 2 dan Pasal 1667 KUH Perdata.

d. Adanya sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab atau *causa* di sini, menurut Achmad Ichsan, ialah apa yang menjadi isi nurani dari pihak-pihak dalam persetujuan tersebut, maksudnya motif dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki persetujuan itu<sup>45</sup>.

Kalau kita lihat pengertian yang diberikan oleh Achmad Ichsan, sebab *causa* dari perjanjian itu dititikberatkan pada motif atau sebab alasan sudah jelas barulah persetujuan tersebut dapat dilaksanakan.

Sedangkan menurut Subekti, mengartikan sebab atau *causa* itu adalah maksud dan tujuan dari perjanjian itu, jadi yang dititikberatkan

---

<sup>45</sup> Achmad Ichsan, 1982, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung, Hal. 19

adalah perbuatan dari para pihak tersebut, bukan motif yang mendorong para pihak membuat persetujuan itu. Pengertian sebab atau *causa* yang diartikan oleh Subekti, lebih sesuai dengan pengertian sebab atau *causa* yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata terutama syarat keempat untuk suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, dinyatakan di dalam Undang-undang tidak peduli apa yang mendorong orang itu membuat perjanjian, tetapi yang diperhatikan hanyalah tindakan dari orang-orang tersebut. Yang dimaksud dengan sebab atau *causa* yang halal adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian itu ada dua diantaranya syarat-syarat subjektif dan dua syarat objektif. Mengenai syarat subjektif adalah syarat yang berkenaan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu mengenai kecakapan bertindak dan kata sepakat. Apabila dalam perjanjian itu para pihak tidak ada kata sepakat atau kecakapan bertindak maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Salah satu pihak yang mengadakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut dapat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan atau diputuskan<sup>46</sup>.

Selanjutnya yang dimaksud dengan syarat objektif adalah syarat yang berkenaan dengan objek dari pada perjanjian itu, yaitu mengenai objek tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian yang tidak

---

<sup>46</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang- undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 94

mempunyai syarat objektif berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak perlu dimintakan pembatalan atau pemutusan. Seketika diketahui bahwa syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum<sup>47</sup>.

### 3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Jika diperhatikan rumusan dan pengertian yang telah dijelaskan di atas, semua hal tersebut menunjukkan pada kita semua bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak, dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, sebagaimana telah disinggung, perjanjian sebagai sumber perikatan berbeda dari sumber perikatan lain, yaitu undang-undang, berdasarkan pada sifat kesukarelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap lawan pihaknya dalam perikatan tersebut. Dalam perjanjian, pihak yang wajib untuk melakukan suatu prestasi, dalam hal ini debitur, dapat menentukan terlebih dahulu dengan menyesuaikan pada kemampuannya untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak (dan kewajiban) yang pada lawan pihaknya, apa, kapan, di mana dan bagaimana ia akan memenuhi prestasinya tersebut<sup>48</sup>.

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi

---

<sup>47</sup> Ibid

<sup>48</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 14

perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Berikut ini dibahas asas-asas umum hukum perjanjian yang dibuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

a. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri<sup>49</sup>.

Meskipun secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1315 menunjuk pada asas personalia, namun lebih jauh dari itu, ketentuan Pasal 1315 juga menunjuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 ini menunjuk pada kewenangan bertindak

---

<sup>49</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 15

sebagai individu pribadi sebagai subjek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan, sebagai subjek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat diri pribadi tersebut, dan dalam lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadi.

b. Asas Konsensual

Asas konsensual ini adalah dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat bagi mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian<sup>50</sup>.

Syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa dalam perjanjian itu harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu. Asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan kata sepakat ini sudah timbul adanya suatu perjanjian atau sejak detik tercapainya kata sepakat itu. Sebagai contoh : apabila saya ingin membeli barang, maka perjanjian jual beli barang itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

---

<sup>50</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang- undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 34

Asas konsensual ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat, yaitu :

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

Karena dalam Pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok daripada yang diperjanjikan itu.

Terhadap asas konsensualitas ini ada pengecualiannya, yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya pada perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan secara tertulis. Perjanjian ini dinamakan dengan perjanjian formal<sup>51</sup>.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

---

<sup>51</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang- undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 44

Asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.

Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi :

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

Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata ini bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

d. Asas Iktikad Baik

Tiap orang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik. Asas iktikad baik ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu iktikad baik yang subjektif dan iktikad baik yang objektif.

Iktikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan iktikad baik dalam pengertian

yang objektif, maksudnya adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat<sup>52</sup>.

Iktikad baik dalam kontrak memiliki tiga fungsi; *pertama*, semua kontrak harus ditafsirkan dengan iktikad baik; *kedua*, iktikad baik memiliki fungsi menambah suatu kewajiban kontraktual, dan *ketiga*, iktikad baik memiliki fungsi membatasi dan meniadakan suatu kewajiban kontraktual. Dalam fungsi yang pertama, penafsiran kontrak tidak hanya didasarkan kepada apa yang secara jelas diperjanjikan atau kepada kehendak para pihak, tetapi juga harus memperhatikan iktikad baik. Dalam fungsi yang kedua, berdasarkan iktikad baik hakim dalam suatu perkara tertentu dapat menambah isi perjanjian atau bahkan ketentuan undang-undang. Dalam fungsinya yang ketiga, manakala hakim dalam suatu perkara tertentu menemukan isi kontrak yang bersangkutan sangat bertentangan dengan keadilan atau kepatutan, ia dapat mengurangi atau bahkan meniadakan suatu kewajiban kontraktual<sup>53</sup>.

e. Asas Pacta Sun Servanda

Pacta sun servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat

<sup>52</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang- undang, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 79

<sup>53</sup> Khairandy Ridwan, 2004, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana FH UI, Jakarta, Hal.346

seperti undang-undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang.

Selanjutnya maka pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian yang mereka buat mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, ini dapat dilihat dalam kuliah hukum perjanjian.

Kemudian kalau diperhatikan istilah perjanjian dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur di dalam KUH Perdata maupun di dalam KUH Dagang atau juga perjanjian jenis baru. Berarti di sini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian.

#### **4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya**

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya<sup>54</sup>.

---

<sup>54</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 45

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :<sup>55</sup>

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :

Pertama : membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;

Kedua : pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;

Ketiga : peralihan risiko;

Keempat : membayar biaya perkara, kalau sampai diperkirakan di depan hakim.

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus

---

<sup>55</sup> Ibid

dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus : <sup>56</sup>

- a. Mengganti kerugian
- b. Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut : <sup>57</sup>

- a. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian.
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- e. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Wanprestasi memang dapat terjadi dengan sendirinya tetapi kadang-kadang tidak. Banyak perikatan yang tidak dengan ketentuan waktu

<sup>56</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 11

<sup>57</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 12

pemenuhan prestasinya memang dapat segera ditagih. Tetapi pembeli juga tidak dapat menuntut pengganti kerugian apabila penjual tidak segera mengirim barangnya ke rumah pembeli. Ini diperlukan tenggang waktu yang layak dan ini diperbolehkan dalam praktik. Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari bahkan lebih.

Maka dari itu dalam perjanjian-perjanjian yang tidak ditentukan waktunya wanprestasi tidak terjadi demi hukum, karena tidak ada kepastian kapan salah satu pihak betul-betul wanprestasi. Kalau perikatan itu dengan ketentuan waktu, kadang-kadang ketentuan waktu mempunyai arti yang lain yaitu : bahwa debitur tidak boleh berprestasi sebelum waktu itu tiba.

Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur itu wanprestasi undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling, sommasi*). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi.

Pernyataan lalai adalah pesan (pemberitahuan) dari kreditur kepada debitur yang menerangkan kapan selambat-lambatnya debitur diharapkan memenuhi prestasinya. Biasanya diberikan waktu yang banyak bagi debitur terhitung saat pernyataan lalai itu diterima oleh debitur. Pernyataan lalai ada yang diperlukan dan ada yang tidak diperlukan mengingat adanya bentuk wanprestasi<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 13

- a. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali maka pernyataan lalai tidak diperlukan, kreditur langsung minta ganti kerugian.
- b. Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasi maka pernyataan lalai diperlukan, karena debitur dianggap masih dapat berprestasi.
- c. Kalau debitur keliru dalam memenuhi prestasi, Hoge Raad berpendapat pernyataan lalai perlu, tetapi Meijers berpendapat lain apabila karena kekeliruan debitur kemudian terjadi pemutusan perjanjian yang positif (*positive contractbreuk*), pernyataan lalai tidak perlu.

Pemutusan perjanjian yang positif adalah dengan prestasi debitur yang keliru itu menyebabkan kerugian kepada milik lainnya dari kreditur misalnya : dipesan jeruk Bali dikirim jeruk jenis lain yang sudah busuk hingga menyebabkan jeruk-jeruk lainnya dari kreditur menjadi busuk<sup>59</sup>.

Lain halnya pemutusan perjanjian yang negatif, kekeliruan prestasi tidak menimbulkan kerugian pada milik lain dari kreditur maka pernyataan lalai diperlukan. Bentuk-bentuk pernyataan lalai telah ditentukan dalam Pasal 1238 harus disampaikan dengan perintah yaitu dengan *exploit* dari jurusita, yang penting adalah pemberitahuan dari jurusita yang dilakukan secara lisan bukan suratnya<sup>60</sup>.

## **B. Tinjauan Tentang Kredit Bank**

### **1. Pengertian Kredit Bank**

<sup>59</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 13

<sup>60</sup> Ibid

Kredit berasal dari bahasa Romawi “credere” yang berarti percaya, oleh karena itu dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatunya yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontraprestasinya. Kondisi dasar seperti ini diperlukan oleh Bank, karena dana yang ada di Bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank dalam penggunaan dana tersebut didalamnya untuk menentukan pemberian kredit<sup>61</sup>.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka II Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menentukan bahwa 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. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dilihat adanya suatu kontraprestasi yang akan diterima oleh kreditur pada masa yang akan datang berupa sejumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa.

---

<sup>61</sup> Djumhana M., 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.229

Pengertian kredit tersebut memberikan konsekuensi bagi Bank dan peminjam mengenai hal-hal berikut : <sup>62</sup>

- a. Penyediaan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu
- b. Kewajiban pengambilan kredit
- c. Jangka waktu pengembalian
- d. Pembayaran bunga, imbalan atau bagi hasil
- e. Perjanjian kredit

Di samping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 “UU Perbankan” tersebut ternyata kredit ini berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain, dalam hal ini adalah nasabah peminjam dana. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam ini diatur dalam pasal 1754 KUH Perdata yang menyatakan :

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

Dalam hal pinjam meminjam uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka

---

<sup>62</sup> Dahlan Siamat, 1995, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, Hal.96)

pengembalian jumlah yang dipinjam menurut Pasal 1756 KUH Perdata harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu. jadi dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian<sup>63</sup>.

Menurut Thomas Suyatno dkk dalam bukunya *Dasar-Dasar Perkreditan*, dinyatakan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit adalah :<sup>64</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
- b. Tenggang Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai Agio dari uang, yaitu uang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang 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 pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima semakin tinggi pula tingkat risikonya, sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan munculnya risiko dan

---

<sup>63</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 142

<sup>64</sup> Thomas Suyatno, 1992, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Hal.14

dengan adanya unsur risiko inilah maka kemudian timbul jaminan dalam pemberian kredit.

- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering dijumpai dalam praktek.

Selanjutnya, sebelum pihak bank menyetujui dan memberikan kredit kepada nasabah, maka bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah peminjam dana, demikian ditentukan oleh Pasal 8 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998, beserta penjelasannya.

Penilaian dan analisis yang dilakukan oleh pihak bank tersebut dikenal dengan Konsep *Five C's of Credit* atau Konsep 5C, yaitu : <sup>65</sup>

- a. *Character* atau Watak

Penilaian terhadap watak nasabah perlu dilakukan untuk mengetahui sejauhmana iktikad baik dan kejujuran. Calon nasabah peminjam dana untuk membayar kembali kredit yang telah diterimanya. Oleh karena itu penilaian watak debitur dimaksudkan untuk menilai *willingness to*

---

<sup>65</sup> Dahlan Siamat, 1995, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, Hal.99-100

*pay* atau kemampuan untuk membayar. Penilaian tersebut meliputi pula moral, sifat-sifat, dan kehidupan pribadinya serta perilakunya dan tanggung jawab debitur. Hal ini sangat penting karena faktor-faktor ini akan berpengaruh terhadap pelunasan kredit.

b. *Capacity* atau Kemampuan

Penilaian terhadap kemampuan debitur dilakukan untuk mengetahui sejauhmana kemampuan debitur mengembalikan pokok pinjaman serta bunganya. Penilaian ini dilakukan dengan melihat kegiatan atas usaha yang akan dibiayai melalui kredit.

c. *Capital* atau Modal

Bank dalam melakukan penilaian atas jumlah modal yang dimiliki debitur yang perlu diperhatikan adalah apakah debitur memiliki modal yang cukup dalam menjalankan usahanya.

d. *Collateral* atau Jaminan

Penilaian terhadap barang jaminan yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas kredit yang diperolehnya adalah untuk mengetahui sejauhmana nilai barang jaminan atau agunan tersebut dapat menutupi risiko kegagalan pengembalian kewajiban-kewajiban debitur. Fungsi jaminan disini adalah sebagai alat pengaman terhadap kemungkinan tidak mampunya debitur melunasi kredit yang diterimanya.

e. *Condition* atau Kondisi Prospek Usaha

Penilaian terhadap kondisi prospek usaha ini adalah untuk mengetahui apakah usaha yang akan dibiayai melalui kredit tersebut mempunyai prospek yang bagus atau tidak.

## 2. Perjanjian Kredit Bank

Salah satu dasar yang kuat dan jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu :<sup>66</sup>

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUH Pedata pada khususnya
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

---

<sup>66</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta, Hal.180-181

Dalam pelaksanaannya, perjanjian kredit pada umumnya harus dapat memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
- c. Adanya objek tertentu
- d. Adanya suatu sebab yang halal

Empat syarat tersebut di atas merupakan syarat essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa 4 syarat tersebut perjanjian dianggap tidak pernah ada. Adapun syarat yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif, yaitu syarat mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidak sama, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank dan disesuaikan jenis kreditnya. Jadi dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang baku, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit, misalnya berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu pinjaman, serta pembayaran kembali (*repayment*) pinjaman, penetapan

bunga pinjaman dan denda bila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut : <sup>67</sup>

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu :

- a. Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan;
- b. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

---

<sup>67</sup> Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, hlm.64-69

Pengertian perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur), dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Adapun komposisi dari perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu :<sup>68</sup>

- a. Judul, dalam suatu akta perjanjian kredit, judul harus ada, hal ini dimaksudkan agar dapat segera diketahui bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian kredit;
- b. Komposisi, dalam komposisi ini dimuat keterangan tentang orang/pihak yang mengadakan perjanjian kredit;
- c. Isi perjanjian, yaitu merupakan bagian dari perjanjian kredit yang didalamnya dimuat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak;
- d. Penutup, dalam bagian ini dimuat hal-hal :
  - 1) Pilihan domisili hukum para pihak;
  - 2) Tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani
  - 3) Tanggal mulai berlakunya perjanjian

Bentuk dan isi dari perjanjian kredit yang ada pada masa sekarang ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun

---

<sup>68</sup> Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.158-159

demikian, pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu :

- a. Jumlah hutang
- b. Besarnya bunga
- c. Waktu pelunasan
- d. Cara-cara pembayaran
- e. Klausula opeisbaarheid
- f. Barang jamiman

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

- a. Jumlah maksimum kredit (*platform*) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya;
- b. Cara/media penarikan kredit, baik mengenai pencairan dana maupun tempat pembayaran kredit;
- c. Jangka waktu dan cara pembayaran (diangsur atau sekaligus);
- d. Mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh Bank;
- e. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda;
- f. Klausula opeisbaarheid, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau debitur kehilangan haknya untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas;

- g. Jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya;
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak pengawasan/pembinaan kredit oleh bank;
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang harus dibayar oleh debitur.

Secara lebih luas, mengenai klausula-klausula pada suatu perjanjian kredit, berikut pendapat dari beberapa ahli dibidang perbankan yang menyampaikan tentang klausula-klausula yang harus ada dalam sebuah perjanjian kredit.

Perjanjian kredit yang baik seyogyanya sekurang-kurangnya berisi klausula-klausula sebagai berikut : <sup>69</sup>

- a. Klausula tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;
- b. Klausula tentang bunga, *commitment fee* dan denda kelebihan tarik;
- c. Klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening pinjaman nasabah debitur;
- d. Klausula tentang *representation and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitur mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitur pada waktu kredit diberikan, yaitu yang

---

<sup>69</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta, Hal.178-179

menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;

- e. Klausula tentang *condition precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitur berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;
- f. Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
- g. Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan berlakunya hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- h. Klausula tentang *affirmatif covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
- i. Klausula tentang *negative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku;
- j. Klausula *financial covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- k. Klausula tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan dan penyelesaian kredit;

- l. Klausula tentang *events of default*, yaitu klausula yang menentukan suatu peristiwa yang apabila terjadi, memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh kredit;
- m. Klausula tentang *arbitrase*, yaitu klausula yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan *arbitrase*, baik badan *arbitrase ad hock* atau badan *arbitrase institusional*;
- n. Klausula tentang bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula lain. Termasuk di dalam klausula ini adalah klausula yang disebut “pasal tambahan”, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam pasal-pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

Kemudian menurut Gatot Wardoyo, ada beberapa klausula yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu : <sup>70</sup>

- a. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau *Predisbursement Clause*

---

<sup>70</sup> Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, hlm.64-69

- b. Klausula mengenai maksimum kredit (*Amount Clause*)
- c. Klausula mengenai jangka waktu kredit
- d. Klausula mengenai bunga pinjaman (*Interest Clause*)
- e. Klausula mengenai barang agunan kredit
- f. Klausula asuransi (*Insurance Clause*)
- g. Klausula mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*Negative Clause*)
- h. *Trigger Clause* atau *Opeisbaar Clause*, yaitu hak bagi bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir
- i. Klausula mengenai denda (*Penalty Clause*)
- j. Klausula mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit (*Expence Clause*)
- k. *Debet Authorization Clause*, yaitu pendebitan rekening pinjaman debitur harus dengan izin debitur
- l. *Representation and Warranties Clause* yaitu klausula tentang jaminan dari pihak debitur tentang semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan
- m. Klausula ketaatan pada ketentuan bank
- n. Pasal-pasal tambahan
- o. *Alternatif Dispute Resolution*, yaitu klausula mengenai metode penyelesaian perselisihan yang terjadi antara bank dan debitur

- p. Pasal penutup, yaitu memuat mengenai eksemplar perjanjian kredit, maksud mengadakan perjanjian kredit, tanggal mulai berlakunya perjanjian dan tanggal penandatanganan perjanjian kredit

### 3. Jaminan dan Pembatasan Kredit Bank

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat, dan akan membawa kerugian, bank tidak boleh memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal, landing, limit*), bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

Guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian kredit, maka diperlukan jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan oleh bank. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ditentukan bahwa :

- (1) “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan

nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

- (2) “Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Guna memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Meskipun demikian dalam Undang-Undang perbankan, mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, hanya saja dipentingkan tetap adanya jaminan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Demikian pula tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan, sehingga bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayainya.

Adanya kemudahan dalam hal jaminan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi, dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Meskipun adanya kemudahan, jaminan tersebut harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan dan menyamakan pemberian

kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi. Menurut Subekti, jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari :<sup>71</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa bila diperlukan jaminan tersebut mudah dijual untuk melunasi hutang debitur.

Menurut KUH Perdata, jaminan dapat dibedakan menjadi :

- a. Jaminan Perorangan, yaitu jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Pada saat ini dalam praktek perbankan sudah mulai dikenal jaminan yang serupa dengan jaminan perseorangan, yaitu jaminan yang diberikan oleh perusahaan atau *corporate guarantee*. Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 sampai Pasal 1850 KUH Perdata (termasuk juga Pasal 1316).

---

<sup>71</sup> R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 29

b. Jaminan Kebendaan, adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik berupa benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan milik debitur atau pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Khusus jaminan kebendaan yang berupa tanah, pelaksanaan pembebanannya diatur dan tunduk kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband* menjadi tidak berlaku lagi sebagai jaminan hutang, hal ini ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT. Karena sejak tanggal 9 April 1996 pengikatan tanah sebagai jaminan hutang berlaku ketentuan hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sehubungan dengan hal tersebut, melihat objek hak tanggungan hanya terbatas pada tanah, maka terhadap barang tidak bergerak lainnya tetap berlaku ketentuan yang lama. Barang bergerak selain tanah misalnya kapal yang berukuran 20 m<sup>3</sup> ke atas dan telah dilakukan pendaftaran, jika dipergunakan sebagai jaminan hutang tidak berlaku UUHT, tetapi tetap berlaku ketentuan hipotik, sesuai dengan ketentuan Pasal 314 ayat (3) KUHD.

Pengertian hak tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan pengertian hak tanggungan tersebut, tampak bahwa objek hak tanggungan berupa hak atas tanah seperti diatur dalam UUPA dan berdasarkan Pasal 51 UUPA dapat diketahui bahwa objek hak tanggungan terbatas kepada tanah-tanah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Namun sesuai dengan perkembangannya, hak pakai berdasarkan Pasal 4 ayat (3) dapat dijadikan objek hak tanggungan juga.

Adapun ciri-ciri dari hak tanggungan berdasarkan UUHT adalah :<sup>72</sup>

- a. Hak tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya

Tanah yang dibebani hak tanggungan memberikan kepada pemegangnya (kreditur) kedudukan yang lebih tinggi daripada kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan. Berdasarkan kedudukan tersebut, kreditur mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran pelunasan utang debitur dari hasil pelelangan objek hak tanggungan, dan setelah itu sisanya baru diperuntukkan kreditur lainnya. Jadi kedudukan pemegang hak tanggungan adalah sebagai kreditur preferen.

---

<sup>72</sup> Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, hlm.116-117

- b. Hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.

Walaupun tanah yang dibebani hak tanggungan dipindahkan oleh pemiliknya kepada orang lain, pemindahan hak atas tanah tidak menghapuskan hak tanggungan. Tanah tersebut tetap dapat menuntut haknya untuk melelang objek hak tanggungan yang telah dimiliki oleh orang lain apabila debitur wanprestasi.

- c. Hak tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Maksud asas spesialisitas adalah bahwa tanah yang menjadi objek hak tanggungan adalah khusus dipergunakan untuk kepentingan pelunasan debitur apabila tidak memenuhi janjinya. Sedangkan asas publisitas adalah bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan dengan mendaftarkan ke kantor pertanahan, karena dengan pendaftaran itu baru melahirkan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan diberi sertifikat hak tanggungan. Umum dapat mengetahui adanya hak tanggungan dengan menghubungi kantor pertanahan atau melihat buku tanah di dalam sertifikat tanah yang bersangkutan.

- d. Hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dikatakan mudah, karena dalam UUHT memberi kemungkinan eksekusinya dapat dilakukan di bawah

tangan. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menentukan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan tersebut telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan eksekusi sendiri terhadap objek hak tanggungan tanpa melalui pelelangan. Kepastian pelaksanaan eksekusi tercermin pada Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menentukan bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan pemberitahuan dan pengumuman melalui surat kabar kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Selanjutnya sebagaimana lazimnya dalam hukum jaminan timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian pemberian jaminan bersifat aksesoris, begitu juga dengan hak tanggungan yang mempunyai sifat aksesoris. Agar dapat diberikan hak tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Jadi klausula tentang akan adanya pemberian hak tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya hak tanggungan, disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian hak tanggungan, karena di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin. Berdasarkan klausula yang tercantum dalam perjanjian pokok, maka pelaksanaan pemberian hak tanggungan harus dituangkan ke dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pasal 11 ayat (1) UUHT menentukan tentang isi dari akta pemberian hak tanggungan sebagai berikut :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili para pihak
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Tanah yang dijadikan tanggungan pelunasan hutang, setelah dibuatkan akta pemberian hak tanggungan kemudian oleh PPAT didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Dan setelah selesai dilakukan pendaftaran hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat ini berisi buku tanah hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.

Selanjutnya menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak tanggungan, yaitu :<sup>73</sup>

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Berhubung dengan sifat hak tanggungan yang assesoir, maka apabila utang debitur sudah dilunasi dengan sendirinya hak tanggungan ikut berakhir.

- b. Pemegang hak tanggungan melepaskan haknya.

Ada kemungkinan kreditur melepaskan haknya sebagai pemegang hak tanggungan, hal ini disebabkan antara lain debitur selalu beritikad baik dalam mengangsur utangnya dan kreditur tidak khawatir bila debitur menunggak. Pelepasan hak tanggungan ini dilakukan oleh kreditur dengan cara membuat pernyataan tertulis yang kemudian oleh debitur dipergunakan untuk mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan pada kantor pertanahan.

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini berawal dari adanya jual beli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, baik karena pelelangan maupun karena jual beli secara sukarela. Pihak pembeli dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan agar hak atas tanah yang dibeli dibersihkan dari hak tanggungan, dengan alasan harga pembelian tidak mencukupi untuk

---

<sup>73</sup> Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, hlm.128-129

melunasi utang yang dijamin. Hal ini terjadi dengan adanya pemegang hak tanggungan lebih dari satu untuk satu objek hak tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Jika hak-hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut berakhir dan tidak diperpanjang lagi, maka status hak atas tanah akan menjadi hapus dan tanah tersebut menjadi dikuasai negara. Oleh karena itu tanah yang kehilangan status haknya akan menghapuskan pula hak tanggungan yang membebani tanah tersebut.

Pasal 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menentukan bahwa Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dapat menetapkan peraturan batas maksimum pemberian kredit (*legal, lending, limit*), yang dapat dilakukan oleh bank. Pelaksanaan ketentuan pembatasan kredit ini wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan dari Bank Indonesia.

Pemberian kredit oleh bank mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank. Mengingat bahwa kredit tersebut bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank, maka risiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat tersebut. Oleh karena itu untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahannya, bank diwajibkan menyebar risiko dengan mengatur penyaluran kredit,

pemberian jaminan maupun fasilitas lain sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada debitur atau kelompok debitur tertentu.

Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) adalah batas maksimum penyediaan dana yang diperkenankan dilakukan oleh bank kepada peminjam adalah kumpulan peminjam yang satu dengan yang lain mempunyai kaitan dalam hal kepemilikan, kepengurusan dan atau hubungan keuangan.

Adapun ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit tersebut adalah sebagai berikut “

- a. Untuk satu peminjam yang tidak terkait dengan bank, batas maksimum pemberian kreditnya adalah 20% dari modal bank
- b. Untuk satu kelompok peminjam yang tidak terkait dengan bank, batas maksimum pemberian kreditnya adalah 20% dari modal bank
- c. Untuk pihak-pihak yang terkait dengan bank, baik satu peminjam maupun kelompok peminjam, batas maksimum pemberian kreditnya adalah 10% dari modal bank.

Sedangkan yang dimaksud dengan pihak-pihak yang terkait dengan bank adalah :

- a. Pemegang saham yang memiliki saham 10% atau lebih dari modal bank disetor;
- b. Anggota Dewan Komisaris;
- c. Anggota Direksi;
- d. Keluarga dari pihak-pihak tersebut pada butir (1), (2) dan (3);

- e. Pejabat Bank;
- f. Perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak dimaksud, yaitu yang kepemilikannya mencapai 25% atau lebih.

#### 4. Penanganan Kredit Bermasalah

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, kecuali bagi bank-bank yang baru berdiri. Berbicara masalah kredit macet sesungguhnya membicarakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat dikatakan bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit suatu hal yang akan merupakan penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet. Atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah kredit macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10, yaitu mengenai prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar dengan mempertimbangkan komponen-komponen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.

Penetapan kualitas kredit tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. Signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen; serta
- b. Relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan.

Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. Potensi pertumbuhan usaha;
- b. Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
- c. Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- d. Dukungan dari grup atau afiliasi; dan
- e. Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. Perolehan laba;
- b. Struktur permodalan;
- c. Arus kas; dan
- d. Sensitivitas terhadap risiko pasar.

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. Ketepatan pembayaran pokok dan bunga;

- b. Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c. Kelengkapan dokumentasi;
- d. Kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e. Kesesuaian penggunaan dana; dan
- f. Kewajaran sumber pemberdayaan kewajiban.

Berdasarkan penilaian-penilaian tersebut, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi :

- a. Lancar, yaitu secara umum dapat dikatakan kredit yang diberikan tidak mengalami tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga atau cerukan karena penarikan
- b. Dalam perhatian khusus, yaitu terdapat tunggakan yang belum melampaui 1 bulan
- c. Kurang lancar, yaitu terdapat tunggakan yang lebih dari 1 bulan dan belum melampaui 6 bulan
- d. Diragukan, yaitu kredit yang tidak memenuhi kualitas lancar, dalam perhatian khusus, atau kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian kredit tersebut masih dapat diselamatkan karena agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang debitur
- e. Macet, yaitu kredit yang tidak dapat diselamatkan dan telah dilakukan penanganan untuk penyelesaiannya.

### C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan bagi masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan pemukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selanjutnya dalam penjelasan dari Pasal 1 angka 1 tersebut dinyatakan bahwa selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur.

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat selaku pengusaha atau selaku konsumen perumahan itu sendiri. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang (*developer*) dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank merupakan salah satu solusi bagi calon

konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Adapun proses pembelian rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah ini adalah :

1. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang, dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati hal-hal yang berkaitan dengan jual beli perumahan, yaitu tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga/luas tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah. Pada tahap pendahuluan ini sebenarnya telah terjadi kesepakatan jual beli antara perusahaan pengembang dan konsumen, hanya saja untuk Akta Jual Beli Rumah tersebut dibuat oleh PPAT bersamaan dengan pembuatan Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang bersama-sama dengan konsumen kepada pihak bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Adapun yang menyediakan fasilitas kreditnya antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.
3. Realisasi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara bank dengan konsumen/nasabah dan penyerahan rumah oleh perusahaan pengembang kepada konsumen/pembeli rumah.

Berdasarkan uraian tentang proses pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut di atas, maka terdapat beberapa hubungan hukum yang terjadi diantara 3 pihak, yaitu konsumen selaku pembeli rumah,

perusahaan pengembang selaku pembangun dan penjual rumah dan pihak bank selaku pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

Adapun hubungan hukum-hubungan hukum tersebut dapat diuraikan satu per satu sebagai berikut :

1. Hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dan perusahaan pengembang

Konsumen disini bertindak selaku pembeli rumah/perumahan yang dibangun oleh perusahaan pengembang. Sedangkan perusahaan pengembang bertindak selaku pembangun dan penjual rumah/perumahan yang akan dibeli oleh konsumen. Jadi dengan demikian, konstruksi hukum dalam hubungan hukum antara konsumen dan perusahaan pengembang adalah perjanjian jual beli yang diatur dalam Buku Ketiga Bab Kelima KUH Perdata.

2. Hubungan hukum yang terjadi antara konsumen selaku pemohon fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dan pihak bank selaku pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Konstruksi hukum dari hubungan hukum tersebut adalah perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berikut Peraturan Perundang-undangan lain sebagai pelaksanaannya.
3. Hubungan hukum yang terjadi antara perusahaan pengembang selaku pembangun dan penjual perumahan dengan pihak bank adalah :

- a. Hubungan hukum dalam bentuk perjanjian kerjasama dalam hal penyelesaian sertifikat tanah dan izin mendirikan bangunan atas rumah yang dibeli oleh konsumen
- b. Perjanjian kredit dalam hal pembiayaan pembangunan rumah yang telah dibeli oleh konsumen.

Berdasarkan konstruksi hukum yang terjadi sebagai akibat adanya hubungan hukum diantara para pihak sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terhadap masing-masing perjanjian yang terjadi bagi para pihak akan menimbulkan konsekuensi hukum yang berupa hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjiannya. Hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut dapat dilihat dalam surat perjanjian yang telah mereka buat, yang dalam hal ini dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta notariil dengan tujuan agar surat perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna.

Adapun perjanjian-perjanjian yang terjadi diantara para pihak tersebut adalah :

1. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
2. Perjanjian kredit bank dalam rangka pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dituangkan dalam bentuk akta notariil
3. Perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang dan pihak bank yang dituangkan dalam bentuk akta notariil
4. Perjanjian kredit bank antara perusahaan pengembang dan pihak bank yang dituangkan dalam bentuk akta notariil

5. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh perusahaan pengembang dengan konsumen dalam bentuk perjanjian di bawah tangan.

Adapun persyaratan umum bagi calon debitur agar memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana ditentukan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Yogyakarta adalah :

1. Warga Negara Indonesia (WNI) yang bersomisili di Indonesia
2. Umur minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas umur maksimum 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wirawasta/profesional)
3. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
4. Mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan dilampiri dokumen sebagai berikut :
  - a. Fotocopy KTP Pemohon dan KTP Suami/Istri
  - b. Fotocopy Kartu Keluarga
  - c. Fotocopy Surat Nikah/Cerai
  - d. Fotocopy NPWP pribadi atau perusahaan dengan surat pernyataan bahwa pajak dibayar/ditanggung oleh perusahaan
  - e. Fotocopy rekening tabungan/ giro atas nama pemohon
  - f. Fotocopy SK terakhir gaji pegawai dan surat keterangan penghasilan pemohon dan suami/istri
  - g. Fotocopy SIUP/TDP/Izin Praktek Profesi bagi pengusaha/ profesional

### **BAB III**

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur dan Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank, maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal itu terdapat kata-kata : penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis namun menurut pendapat penulis dalam organisasi bisnis

modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis. Sumber dari data ini adalah Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan “dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan debitur atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh Bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa :

1. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit
2. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta

misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu :

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh Bank tersebut termasuk jenis Akta di Bawah Tangan. Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit, formulir perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan bank kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon debitur untuk diketahui dan dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut. Syarat-syarat dan ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah diperbincangkan atau dirundingkan atau dinegosiasikan dengan calon debitur. Calon debitur mau atau tidak mau dengan terpaksa atau sukarela harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit. Seandainya calon debitur melakukan protes atau tidak setuju terhadap pasal-pasal tertentu yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit maka kreditur tidak akan menerima protes tersebut karena isi perjanjian memang sudah disiapkan dalam bentuk cetakan oleh lembaga bank itu sehingga bagi petugas bank pun tidak bisa mengambil usulan calon debitur. Calon debitur menyetujui

atau menyetujui isi perjanjian kredit karena calon debitur dalam posisi yang sangat membutuhkan kredit (posisi lemah) sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui. Perjanjian kredit yang sudah disiapkan bank dalam bentuk standard (*standaardform*), contohnya perjanjian kredit retail BRI, perjanjian kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dan lain sebagainya.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank).

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh beberapa bank dapat dikelompokkan menjadi 2 macam, yaitu :

1. KPR RSH (Rumah Sederhana Sehat)

KPR ini dengan batasan luas bangunan maksimal 28,8 m<sup>2</sup> dengan harga jual maksimal Rp. 42.000.000,-

2. KPR Komersial, yang terdiri dari :
  - a. KPR dengan harga jual rumah di atas Rp. 42.000.000,-
  - b. KPR untuk rumah lama

Adapun persyaratan umum bagi calon debitur agar memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah :

1. Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia
2. Umur minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas umur maksimum 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wirawasta/profesional)
3. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
4. Mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan dilampiri dokumen sebagai berikut :
  - a. Photocopy KTP Pemohon dan KTP Suami/Istri
  - b. Photocopy Kartu Keluarga
  - c. Photocopy Surat Nikah/Cerai
  - d. Photocopy NPWP pribadi atau perusahaan dengan surat pernyataan bahwa pajak dibayar/ditanggung oleh perusahaan
  - e. Photocopy rekening tabungan/giro atas nama pemohon
  - f. Photocopy SK terakhir gaji pegawai dan surat keterangan penghasilan pemohon dan suami/istri
  - g. Photocopy SIUP/TDP/Izin Praktek Profesi bagi pengusaha/profesional

Setelah semua persyaratan tersebut di atas diserahkan oleh pemohon kepada pihak bank, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan verifikasi tentang kelayakan dari pemohon dan apabila pemohon dianggap layak dan memenuhi syarat, maka langkah selanjutnya adalah penandatanganan akad kredit, kemudian dilakukan realisasi kredit yang berupa pencairan kredit dengan cara pembayaran tunai kepada debitur atau melakukan pemindahbukuan ke rekening yang ditunjuk oleh debitur, yaitu rekening milik perusahaan pengembang yang menjual rumah kepada debitur.

Perjanjian kredit antara pihak Bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur, selain memuat identitas lengkap dari para pihak, perjanjian tersebut memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Ketentuan pokok perjanjian kredit, yang berisi :
  - a. Jumlah pokok kredit
  - b. Jenis kredit
  - c. Penggunaan kredit
  - d. Jangka waktu kredit
  - e. Jatuh tempo kredit
  - f. Provisi
  - g. Suku bunga
  - h. Sistem penghitungan bunga (anuitas, flat atau efektif)
  - i. Angsuran per bulan
  - j. Jatuh tempo pembayaran angsuran tiap bulan
  - k. Tenggang waktu pembayaran angsuran

- l. Denda tunggakan
  - m. Penalti pelunasan dipercepat
  - n. Jenis Agunan Kredit
  - o. Letak Agunan
  - p. Bukti kepemilikan agunan (sertifikat hak, nomor : )
  - q. Luas bangunan/tanah
  - r. Nama penjual/perusahaan pengembang
2. Pembayaran kembali kredit dan denda tunggakan
  3. Pembayaran ekstra, pembayaran di muka dan pelunasan dipercepat
  4. Agunan kredit dan pengikatannya serta agunan tambahan
  5. Asuransi barang agunan dan asuransi jiwa bagi pemohon
  6. penghunian dan pemeliharaan rumah
  7. Ketentuan mengenai tindakan debitur yang mengakibatkan wanprestasi
  8. Pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan
  9. Tanggung jawab para pihak
  10. Penagihan seketika seluruh utang dan pengosongan rumah
  11. Penguasaan dan penjualan (eksekusi) barang agunan
  12. Penyerahan piutang kepada pihak lain
  13. Timbul dan berakhirnya hak dan kewajiban para pihak
  14. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali
  15. Alamat surat menyurat dan domisili para pihak
  16. Pilihan hukum
  17. Ketentuan lain-lain dan penutup

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut, maka terdapat beberapa hal yang perlu diuraikan lebih lanjut, yaitu antara lain mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, agunan kredit dan pengikatannya, asuransi barang agunan, dan pilihan hukum dalam perjanjian kredit tersebut.

Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank. Adapun hak-hak dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah :

1. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah
2. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila merasa pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar
3. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran di muka dan atau pelunasan dipercepat
4. Menerima pengembalian bukti-bukti kepemilikan rumah dari bank apabila kredit telah dinyatakan lunas
5. Dalam hal telah dilunasi semua utang debitur, maka ia berhak memperoleh surat pernyataan lunas dari pihak bank untuk keperluan royalti atas hak tanggungan yang dibebankan pada barang agunan

6. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang agunan.

Sedangkan kewajiban-kewajiban debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut adalah :

1. Membayar biaya-biaya yang dikeluarkan guna keperluan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seperti : provisi, biaya notaris dan PPAT, premi asuransi dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari perjanjian kredit
2. Melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sesuai dengan kesepakatan
3. Menyimpan semua bukti pembayaran angsuran
4. Menyerahkan barang agunan berikut dengan dokumen-dokumen kepemilikan barang agunan kepada bank
5. Memberikan agunan tambahan, bila diperlukan
6. Menutup asuransi terhadap barang agunan dan membayar premi asuransi tersebut
7. Menempati dan menghuni rumah yang dijadikan agunan kredit
8. Memelihara dan memperbaiki rumah atas biaya sendiri
9. Membayar rekening listrik, PAM, telepon dengan tertib dan teratur
10. Membayar pajak bumi dan bangunan serta pungutan-pungutan lainnya
11. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan, terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut
12. Membuat dan memberikan surat kuasa kepada bank dalam rangka memenuhi ketentuan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

Selanjutnya mengenai agunan kredit dan pengikatannya, dalam perjanjian kredit tersebut ditentukan bahwa guna menjamin pembayaran kembali kredit yang telah diterima, maka debitur wajib menyerahkan barang agunan beserta bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli kepada bank untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini pengikatannya dengan hak tanggungan. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan menjadi kewajiban debitur. Di samping itu, debitur juga berkewajiban melakukan penutupan asuransi atas barang agunan untuk nilai dan jenis risiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) selama jangka waktu kredit atau seluruh utang belum dilunasi oleh debitur.

Hal penting lainnya dalam perjanjian kredit ini adalah mengenai pilihan hukum. Dalam perjanjian tersebut ditentukan bahwa mengenai pelaksanaan dan penafsiran perjanjian berlaku hukum perdata sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan hasil penelitian tentang prosedur dan tata cara perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada beberapa bank sebagaimana telah diuraikan di atas, maka menurut penulis prosedur dan tata cara tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Penilaian terhadap kelayakan calon debitur KPR dilakukan dengan analisis kelayakan kredit sebagaimana yang berlaku di

dunia perbankan, yaitu didasarkan pada prinsip-prinsip perkreditan yang sering disebut dengan konsep 5 C atau *five C's of Credit*.

Menurut prinsip-prinsip perkreditan, calon debitur akan dianalisis kelayakan dalam menerima kredit berdasarkan penilaian terhadap aspek-aspek sebagai berikut :

1. *Character*; yaitu penilaian tentang watak dari calon debitur untuk mengetahui kejujuran dan iktikad baik calon debitur
2. *Capacity*; yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam mengembalikan pinjaman
3. *Capital*; penilaian terhadap modal awal atau uang muka yang dimiliki oleh calon debitur
4. *Collateral*; yaitu penilaian terhadap barang jaminan (agunan) yang dapat diserahkan oleh calon debitur, dalam hal ini berkaitan dengan kelengkapan surat-surat dari tanah dan rumah yang akan dibiayai dengan KPR
5. *Condition*; yaitu penilaian terhadap kondisi ekonomi pada umumnya dan kondisi keuangan dari calon debitur.

Berdasarkan penilaian terhadap kebijakan calon debitur tersebut diharapkan nantinya apabila KPR telah direalisasikan kemungkinan terjadinya wanprestasi sudah dapat diantisipasi sebelumnya oleh pihak Bank. Demikian pula mengenai beberapa hal penting telah diatur dan disepakati bersama antara pihak Bank dan calon debitur yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit.

Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit antara pihak Bank dan debitur menurut analisis penulis telah dibuat sedemikian rinci dan detail sehingga seluruh aspek yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak baik mengenai pengertian-pengertian istilah, hak dan kewajiban masing-masing pihak, penanganan terhadap wanprestasi, maupun hal-hal penting lainnya yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal

domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

1. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
3. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

4. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
8. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
10. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

11. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

1. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal

buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatungannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoris pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelaksanaannya.

Dalam piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat

Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditur bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai “roya”, dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditur yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana telah diuraikan di atas, maka bentuk dan tata cara pengikatan jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (sering disingkat dengan UUHT).

Menurut ketentuan dalam UUHT, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Demikian pula bentuk dan tata cara pengikatan jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara pihak Bank dan debitur telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam UUHT tersebut, yaitu pada waktu penandatanganan perjanjian kredit sekaligus dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh PPAT dengan pemberi kuasanya adalah debitur dan penerima kuasa adalah Pimpinan Bank yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan hal tersebut, maka bentuk dan tata cara pengikatan jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada beberapa Bank telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Hal diatas berdasarkan bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah.

## **B. Cara Menentukan Terjadinya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Berdasarkan kesepakatan antara debitur dan bank yang tertuang dalam perjanjian kredit (Pasal 15 ayat 1), terdapat beberapa tindakan dari debitur yang dapat mengakibatkan wanprestasi. Tindakan-tindakan tersebut adalah :

1. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit
2. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran
3. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati tentang agunan dan pengikatannya, agunan tambahan, asuransi barang agunan dan tentang penghunian dan pemeliharaan rumah
4. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit menurut penetapan atau pertimbangan pihak bank.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) dari perjanjian kredit ditentukan apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi sebagaimana ditentukan di atas, maka pihak bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat debitur
2. Memasang papan peringatan (plank, stiker atau yang dianggap lazim) pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit
3. Memberikan surat peringatan/teguran untuk yang ke II dan III, apabila peringatan/teguran sebelumnya tidak diperhatikan oleh debitur
4. Memberikan somasi, apabila peringatan/teguran I sampai teguran III tidak diperhatikan oleh debitur
5. Apabila setelah mendapat peringatan dari pihak bank, debitur tidak mau membayar angsuran yang tertunggak ditambah dengan denda dan biaya-biaya lainnya, maka pihak bank berhak untuk mengakhiri jangka waktu kredit dan dapat menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang debitur.
6. Apabila debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa utangnya dengan pembayaran seketika dan sekaligus, maka pihak bank berhak memerintahkan kepada debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagunkan kepada bank selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah bank, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun
7. Apabila ternyata debitur tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka bank berhak meminta

bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitur dari rumah tersebut

8. Apabila bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang debitur dan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari bank, maka bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya atas penjualan barang agunan menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh bank, termasuk dan tidak terkecuali bank berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan debitur baru untuk mengambil alih atau mengoper utang debitur. Hal tersebut berdasarkan Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat.

Berdasarkan uraian tentang langkah-langkah atau tindakan yang dapat diambil oleh bank apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi, pada dasarnya bank akan menempuh cara-cara yang paling baik bagi semua pihak dalam arti bahwa penyelesaian terhadap kredit yang bermasalah ini pada prinsipnya akan dilakukan dengan cara musyawarah. Adapun tindakan pihak bank berupa perintah pengosongan dan eksekusi terhadap barang agunan adalah upaya terakhir apabila upaya-upaya lainnya telah dilakukan oleh bank, namun tidak berhasil.

Selanjutnya setelah dilakukan perintah pengosongan dan eksekusi terhadap barang agunan yang berupa rumah dan tanah, maka Bank BTN menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara Cabang.

### C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset Bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi Bank karena asset Bank itu dikuasai pihak luar Bank yaitu para debitur. Setiap Bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas *risk asset* ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada risiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan Bank karena Bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan Bank termasuk kredit *performing loan* (tidak bermasalah) atau kredit bermasalah (*non performing loan*). Kualitas dapat digolongkan sebagai berikut :

1. Lancar
2. Dalam Perhatian Khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan, dan
5. Macet.

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Untuk menentukan suatu kualitas kredit masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu :

1. Prospek usaha
2. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas
3. Kemampuan membayar

Tiga aspek penilaian tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas kredit, tidak secara parsial misalnya hanya dari kemampuan membayar saja. Meskipun kemampuan membayar lancar tetapi kalau prospek usaha tidak ada maka kredit tersebut dapat dinilai *non performing loan*. Namun untuk menilai kualitas kredit dari prospek usaha dan kondisi keuangan agak sulit dibanding menilai kemampuan membayar. Menilai kemampuan membayar lebih mudah karena ukurannya jelas yaitu :

1. Kredit digolongkan Lancar jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian kredit
2. Kredit digolongkan Dalam Perhatian Khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan)
3. Kredit digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan)

4. Kredit digolongkan Diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan)
5. Kredit digolongkan Macet jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih)

Untuk menghindarkan kredit bermasalah atau *non performing loan*, Bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga telah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, penjamin/*borgtocht* dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus. Meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, debitur tidak mampu menyelesaikan hutang tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi kredit bermasalah. Banyak penyebab kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

Adanya kredit macet akan menjadi beban Bank karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah Bank, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut:

1. Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum jika sudah tidak ada jalan lain penyelesaian melalui restrukturisasi. Untuk menjaga agar kredit yang telah diberikan kepada para debitur memiliki kualitas *performing loan* maka harus dilakukan pemantauan dan pengawasan untuk mengetahui secara dini bila terjadi deviasi (penyimpangan) dan langkah-langkah memperbaikinya
2. Dilakukan penilaian ulang (*review*) secara periodik agar dapat diketahui sedini mungkin baik *actual loan problem*, maupun *potential problem* sehingga Bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanannya (*action program*)
3. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, bila kredit menunjukkan bermasalah (*non performing loan*).

Tindakan Bank dalam usaha menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah itu. Misalnya apakah debitur kooperatif dalam usaha menyelesaikan kredit bermasalah itu. Bila debitur kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah dan usaha debitur masih memiliki prospek maka dilakukan restrukturisasi kredit. Sebaliknya bagi debitur yang memiliki itikad tidak baik (tidak kooperatif) untuk penyelesaian kredit akan tergantung kuat tidaknya dari aspek hukum perjanjian kredit, pengikatan barang jaminan, kondisi fisik jaminan dan nilai jamnan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit. Bagi debitur yang beritikad tidak baik dan dari aspek

hukum kuat maka tindakan hukum merupakan pilihan yang tidak dapat dihindarkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pimpinan bank diperoleh keterangan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dikategorikan menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur
2. Wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank.

Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur berupa terjadinya tunggakan pembayaran angsuran kredit dari pihak debitur dan hal ini adalah penyebab terjadinya wanprestasi yang paling banyak pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun demikian, berdasarkan keterangan dari beberapa nasabah yang pernah menunggak dalam membayar angsuran diperoleh keterangan bahwa menunggak pembayaran angsuran karena mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan adanya kebutuhan keluarga yang bersifat mendadak seperti misalnya adanya anggota keluarga yang sakit sehingga membutuhkan biaya yang besar. Di samping itu memang ada beberapa nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran kredit untuk beberapa bulan karena mereka merasa tidak pernah ditegur atau diperingatkan oleh pihak bank. Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan terhadap Kredit Pemilikan Rumah oleh pihak bank masih lemah karena seharusnya nasabah

yang tidak membayar angsuran akan ditegur atau diperingatkan. Hal tersebut termasuk bahan hukum sekunder.

#### **D. Penerapan Ganti Rugi Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Penerapan ganti rugi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan dilaksanakan oleh pihak bank apabila nasabah telah benar-benar dinyatakan wanprestasi berdasarkan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah dibuat antara pihak bank dan pihak nasabah selaku debitur.

Berdasarkan uraian tentang wanprestasi dan penyelesaiannya sebagaimana telah diuraikan di atas, maka berikut disajikan tentang kasus wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dengan kronologi sebagai berikut :

1. Pada tanggal 23 Mei 2004 telah ditandatangani perjanjian kredit antara Bank BTN Cabang dan Tuan AMR. Perjanjian kredit tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah dengan jangka waktu kredit selama 12 tahun (144 bulan).
2. Pembayaran angsuran telah dilakukan oleh Tuan AMR selaku debitur sejak bulan Juni 2004 sampai dengan bulan Agustus 2006 atau selama 27 bulan. Dan sejak bulan September 2006 dan seterusnya debitur tidak melakukan pembayaran angsuran.
3. Bank BTN Cabang telah melakukan upaya penagihan dan memberikan surat peringatan dalam bentuk Pernyataan Lalai/wanprestasi kepada

debitur sebanyak 3 kali, yaitu pada bulan November dan Desember 2006 dan pada bulan Januari 2007. Namun surat tersebut tidak pernah ditanggapi dan diperhatikan oleh debitur.

4. Selanjutnya Bank BTN Cabang mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan Rumah untuk selanjutnya menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara Cabang.
5. Berdasarkan penyerahan pengurusan piutang tersebut, kemudian Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) melakukan langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. Menerbitkan Keputusan Panitia Piutang Negara tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama debitur
  - b. Melakukan tindakan penagihan sekaligus menerbitkan surat paksa
  - c. Menerbitkan Berita Acara Pemberitahuan Surat Paksa
  - d. Menerbitkan Surat Perintah Penyitaan dan Pembuatan Berita Acara Penyitaan
  - e. Menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).
6. Selanjutnya berdasarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan tersebut, Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) melakukan langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. Menerbitkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada debitur dengan pemberian kesempatan untuk melunasi hutang sebelum pelaksanaan lelang.

- b. Menerbitkan Surat Perintah Pengosongan Obyek Lelang kepada debitur atau penghuni barang agunan yang disita
  - c. Melaksanakan lelang pada hari dan tanggal yang telah ditentukan bertempat di Ruang Lelang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)
  - d. Menerbitkan laporan pelaksanaan tugas dan menyerahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara.
7. Selanjutnya setelah semua proses lelang selesai dilakukan atau debitur telah melunasi hutangnya sebelum lelang dilaksanakan, kemudian Panitia Urusan Piutang Negara menerbitkan Surat Pernyataan Piutang Negara Lunas yang ditujukan kepada debitur dan Bank BTN Cabang. (Bahan hukum Primer)



#### BAB IV

#### PENUTUP

##### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, serta analisis dan pembahasan yang telah penulis lakukan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilaksanakan oleh beberapa bank baik bank pemerintah maupun bank

swasta didasarkan pada kesepakatan-kesepakatan antara pihak bank selaku kreditur dan pihak nasabah selaku debitur yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah disepakati bersama. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu wanprestasi yang terjadi karena kelalaian pihak debitur dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya dan wanprestasi yang terjadi karena lemahnya pengawasan kredit oleh pihak bank yang menyebabkan debitur sengaja untuk melakukan wanprestasi.

2. Cara penentuan debitur telah melakukan wanprestasi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) didasarkan pada kesepakatan antara pihak bank dan pihak debitur yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan perjanjian tersebut ditentukan suatu klausula mengenai tindakan-tindakan debitur yang dapat mengakibatkan debitur tersebut dinyatakan wanprestasi. Adapun tindakan-tindakan tersebut antara lain debitur tidak membayar angsuran sesuai dengan perjanjian, debitur menunggak kewajiban angsuran sebanyak dua kali angsuran, debitur melanggar ketentuan dalam perjanjian dan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian.

## B. Saran

1. Perjanjian kredit yang telah dibuat secara baku oleh pihak bank memberikan kewajiban kepada debitur yang begitu banyak atau memberikan hak yang begitu luas kepada pihak bank. Untuk itu hendaknya ditinjau kembali agar hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi seimbang.
2. Guna mencegah terjadinya wanprestasi, perlu adanya pembinaan berkelanjutan dari pihak bank kepada debitur dengan cara mengkomunikasikan semua bentuk permasalahan yang terjadi atau yang mungkin akan terjadi dengan tujuan untuk mencari solusi terbaik dari permasalahan tersebut, sehingga dapat mencegah sedini mungkin terjadinya wanprestasi.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

- Achsan, A. (1982). *Hukum Perdata AB*. Bandung: Alumni.
- Amiruddin, A., & Asikin, H. Z. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Darus, M. B. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Darus, M. (2005). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Alumni.
- Djumhana, M. (1986). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djumhana, M. (1996). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Cetakan ke-3). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Gatot, S. (1997). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan.
- Gunawan, W., & Muljadi, K. (n.d.). *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hajar, M. (2015). *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*. Pekanbaru: UIN Suska Riau.
- Harahap, Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Cetakan Kedua). Bandung: Alumni.
- Hasanuddin, R. (1995). *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Khisni, A. (2017). *Hukum Waris Islam*. Semarang: Unissula Press.
- Mertokusumo, S. (1991). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Monograf, E. (2011). *Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*. Medan.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Bandung: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, W. (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ridwan, K. (2004). *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana FH UI.
- Satrio, J. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Siamat, D. (1995). *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Intermedia.
- Sjahdeini, S. R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*. Jakarta: Institute Bankir Indonesia.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Subekti, R. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.

Supramono, G. (1997). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan.

Suyatno, T. (1992). *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Widjaja, G., & Muljadi, K. (n.d.). *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Yahya, H. (2007). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Alumni.

## **B. Jurnal**

Clarissa Vania Verianti, 2024, Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo, *Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1): 398-414

## **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah