

Pengesahan Penelitian

1. a. Judul Penelitian : Tinjauan analisis mengenai tanggung jawab developer perumahan terhadap pihak bank atas ketidaksesuaian penawaran pembangunan rumah dengan keadaan rumah yang di beli berdasarkan perjanjian kredit
- b. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum (Bisnis)
- c. Kategori Penelitian : Penelitian Untuk Mengembangkan Fungsi Kelembagaan Perguruan Tinggi.
-

2. Penelitian

1. a. Nama Lengkap dan Gelar : August Silaen, SH., MH
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. Golongan Pangkat : IV/a
- d. Jabatan Fungsional : Lektor
- e. Jabatan Struktural : -
- f. Fakultas/Jurusan : Hukum/Perdata
2. a. Nama Lengkap dan Gelar : Baron. Fernando. Simarmata. SH., MH
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. Golongan Pangkat : III/b
- d. Jabatan Fungsional : Penata Muda
- e. Jabatan Struktural : -
- f. Fakultas/Jurusan : Hukum/Bisnis
-

3. Lama Penelitian : 3 (tiga) bulan
-

4. Biaya Penelitian : Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah)
Biaya dari lembaga Penelitian Universitas HKBP Nommensen
-

Medan, 12 Februari 2016

Mengetahui,
Fakutas Hukum
Dekan,

Menyetujui,
Lembaga Penelitian
Ketua,

Peneliti

Marthin Simangunsong. SH., MH Prof. Dr. Ir. Monang Sitorus, MS

August. Silaen. SH., MH

Baron. F. Simarmata. SH., MH

**TINJAUAN ANALISIS MENGENAI TANGGUNG JAWAB
DEVELOPER PERUMAHAN TERHADAP PIHAK BANK
ATAS KETIDAKSESUAIAN PENAWARAN PEMBANGUNAN RUMAH
DENGAN KEADAAN RUMAH YANG DI BELI BERDASARKAN
PERJANJIAN KREDIT**

Disusun Oleh:

AUGUST SILAEN. SH., MH

BARON. F. SIMARMATA. SH., MH



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HKBP NOMMENSEN
MEDAN
2016**

DAFTAR ISI

RINGKASAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB. I. PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian

BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Developer
 - 1. Pengertian Umum Tentang Developer
 - 2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer
- B. Pengertian Bank
- C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 3. Asas-asas Perjanjian
 - 4. Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Perjanjian
 - 5. Berakhirnya Perjanjian
- D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.
 - 1. Pengertian Kredit
 - 2. Tujuan Pemberian Kredit
 - 3. Fungsi Kredit

BAB. III. METODE PENELITIAN

- A. Ruang Lingkup Penelitian
- B. Bahan Hukum
- C. Metode Pengumpulan Data
- D. Metode Analisis Data

BAB. IV. PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Tentang Pelaksanaan Perjanjian Antara Bank Dengan Developer
 - 1. Perjanjian Kredit
 - 2. Pelaksanaan Perjanjian Bank Dan Developer
- B. Tanggungjawab Developer

BAB. V. PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

Ringkasan

“Tinjauan Analisis Mengenai Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Pihak Bank Atas Ketidak Sesuaian Penawaran Pembangunan Rumah Dengan Keadaan Rumah Yang Dibeli Berdasarkan Perjanjian Kredit”

Beberapa kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (Developer). Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Developer dengan bank dalam pemberian fasilitas KPR menerapkan sistem kemitraan/kerjasama. Hubungan hukum antara bank dan developer dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat pada akta tertulis dibawah tangan yang ditandatangani diatas meterai. Isi perjanjian kerjasama disesuaikan dengan keadaan status tanah dan bangunan, kelengkapan dokumen, reputasi *owner/developer*, dan sebagainya. Jika status jaminan masih dalam bentuk Sertipikat induk maka dalam Perjanjian kerjasama disyaratkan *buy back guarantee* yang harus dilaksanakan sampai AJB dan APHT, SKMHT ditandatangani oleh debitur. Setelah fasilitas kredit diberikan kepada debitur maka bank sesuai perjanjian kerjasama akan mengatur mengenai skema pencairan dana, yang akan disesuaikan dengan kondisi tanah dan bangunan atau berdasarkan progress report penyelesaian perumahan sesuai ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Secara teori, kedudukan para pihak dalam perjanjian kerjasama ini adalah tidak seimbang, dimana terdapat hak dan kewajiban bank yang terlalu luas, jika dibandingkan dengan hak developer sebagai penyedia perumahan. Namun, hal ini dimaksudkan, untuk melindungi debitur selaku konsumen perumahan, jika developer lalai dalam memenuhi kewajibannya. Berbagai masalah yang ada pada kerjasama antara developer dengan bank, terutama dalam proses pengurusan dokumen jaminan sertipikat belum dipecah ataupun dokumen tanah dan bangunan yang masih dalam proses pengurusan, masalah dalam penyelesaian bangunan seperti, bangunan belum selesai melewati jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya, spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan lain sebagainya. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi bank dan debitur selaku konsumen perumahan.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, UU Perbankan, Developer.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bila dilihat di dari pemenuhan kebutuhan akan Perumahan merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian pemenuhan kebutuhan itu tidak sekedar syarat formal untuk berlindung. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

Tujuan pembangunan perumahan pun ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan.

Kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, oleh karenanya ketika berbicara masalah perumahan maka tanggung jawab terhadap pemenuhan rumah yang layak bukan menjadi monopoli individu itu saja.

Memang telah ada *Political Will* dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Walaupun demikian, laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan pemerintah. Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan perumahan (*Developer*) swasta

tumbuh menjamur dan melihat usaha Perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk masyarakat disegala sektor, baik menengah keatas maupun kalangan menengah ke bawah. Perusahaan Pengembang Perumahan (*Developer*) ini sebagian tergabung dalam organisasi *REI (Real Estate Indonesia)* yang merupakan satu-satunya organisai pengusaha yang bergerak dalam bidang Perumahan dan yang lain adalah pengusaha perumahan perorangan.

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya tingkat kebutuhan akan perumahan, meskipun demikian pemenuhan kebutuhan perumahan ini bukan tanpa kendala, konsumen yang keberadaanya sangat tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa tersebut dengan cara-cara yang seefektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk tersebut.

Untuk itu semua cara pendekatan diupayakan, sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji yang berawal dari itikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut kualitas atau mutu barang, informasi yang tidak jelas bahkan menyesatkan, pemalsuan dan sebagainya.

Mengingat masyarakat yang kebanyakan membutuhkan rumah adalah mereka yang tergolong berpenghasilan marginal, maka cara yang sering dipilih mereka dalam rangka membeli rumah adalah dengan sistem angsuran, yaitu menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Perumahan melalui bank pemberi kredit. Untuk memenuhi kebutuhan konsumen yang menginginkan perumahan tersebut, bank sebagai salah satu lembaga

keuangan yang salah satu kegiatan usahanya adalah memberikan kredit, dapat merealisasikan keinginan konsumen tersebut.

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 thn 1998 tentang Pokok-Pokok Perbankan, yang disebut Bank adalah : “Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang menguntungkan dan membawa manfaat bagi konsumen/nasabah, namun kredit yang berkualitas hanya dapat diperoleh dari suatu evaluasi yang tepat dan termasuk didalamnya memahami resiko kredit. Bank juga diharuskan mengadakan analisis kredit dengan berpedoman pada prinsip-prinsip pemberian kredit sebagai upaya bank untuk tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian.

Salah satu fasilitas kredit yang banyak dibutuhkan masyarakat adalah Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Meningkatnya pasar KPR membuka ruang lebih luas bagi sektor perbankan untuk memasarkan kredit konsumsinya.

Semua bank memiliki portofolio kredit konsumsi, termasuk KPR. Dengan target masing-masing, bank tentu berusaha mempertahankan pangsa pasarnya. Salah satu penyebab peningkatan pemberian KPR oleh bank adalah masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Disisi lain, masyarakat tidak mampu membeli secara tunai (*cash*). Akhirnya sistem kredit melalui KPR menjadi pilihan.

Melihat kesempatan yang ada, maka setiap bank mau tidak mau akan saling bersaing untuk menawarkan berbagai kemudahan dalam pemberian kredit. Dalam rangka melaksanakan strategi peningkatan penjualan KPR Bank, maka diperlukan jalinan

kerjasama yang dapat mengikat para pelaku bisnis perumahan atau pengembang perumahan (selanjutnya disebut developer) yang biasa dikenal dengan sebutan perjanjian kerjasama.

Developer merupakan pengembang baik perorangan maupun badan hukum yang bergerak dalam industri perumahan yang membangun, memasarkan dan melakukan pengadaan tanah dan/atau tanah dan bangunan yang dibutuhkan oleh masyarakat/konsumen. Developer tidak dapat berkembang usahanya tanpa bank dan sebaliknya bank juga tidak dapat berkembang usahanya tanpa developer. Oleh karena itu developer dan bank harus saling menjadi mitra, maka dalam perjanjian di antara mereka tidak boleh ada yang lebih kuat kedudukannya.

Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara developer dengan bank adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit. Karena dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi pengembang perumahan tersebut dan dari sisi legal diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya didasari oleh perjanjian kerjasama.

Dari hasil pembahasan dapat diketahui bahwa banyak sekali pertimbangan dalam menentukan apakah suatu developer dapat diajak bekerja sama dengan bank atau tidak. Hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan hal tersebut antara lain lokasi perumahan, kualifikasi dan pengalaman developer, status sertifikat dan kondisi bangunan, beserta dokumen legal.

Bentuk kerjasama yang kemudian dituangkan dalam sebuah perjanjian kerjasama dalam hal ini erat keterkaitannya, dari adanya aturan-aturan tersebut maka hak dan kewajiban dari para developer dan bank yang mengembangkan sistem ini akan lebih terakomodir kepastian hukumnya.

Namun dengan dibuatnya suatu perjanjian kerjasama tersebut, masih saja ditemukan risiko-risiko, khususnya terhadap pihak ketiga selaku end user, antara lain dalam hal tanggung jawab atas pembangunan fisik bangunan/rumah atas kavling yang dibeli, apakah spesifikasi bangunan telah sesuai dengan yang diperjanjikan, dan bagaimana tanggung jawab developer dan bank apabila tanah dan bangunan yang bersangkutan tersangkut dalam sengketa.

Jika mengetahui risiko dari semua hal yang dipertimbangkan tersebut, dapat ditentukan risiko mana yang masih dapat ditolerir untuk diambil dengan berdasarkan pada *back up* risiko yang dimiliki, seperti memuat klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang perumahan yang dari segi jaminan belum bisa memberikan target penyelesaian dokumen jaminan. Sehingga dapat ditentukan developer seperti apa yang dapat diterima sebagai *approve developer* untuk bekerja sama dengan bank, tanpa menghilangkan sisi keamanan dari segi jaminan atau *collateral*, sehingga tetap memperhatikan kelangsungan hidup bank di kemudian hari.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berkaitan dengan masalah Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan yang dilakukan oleh Bank dengan Developer. di sini yang akan penulis fokuskan adalah masalah Perjanjian Pengadaan Perumahan antara dua Pihak yaitu antara Bank dengan Developer.

Dari hal tersebut diatas penulis akhirnya mengangkat judul :
“Tinjauan Analisis Mengenai Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Pihak Bank Atas Ketidak Sesuaian Penawaran Pembangunan Rumah Dengan Keadaan Rumah yang Dibeli Berdasarkan Perjanjian Kredit”.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perumahan antara Bank dengan Developer?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab Developer Terhadap Pihak Bank Atas Ketidaksesuaian Penawaran pembangunan Rumah Dengan Keadaan Rumah Yang Di Beli Berdasarkan Perjanjian Kredit Yang Dibuat?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pelaksanaan Perjanjian Kredit dalam hal Pengadaan Perumahan, antara Bank dengan Developer.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab Developer terhadap pihak Bank atas ketidaksesuaian penawaran pembangunan rumah dengan keadaan rumah yang dibeli berdasarkan perjanjian kredit.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk mencegah seminimal mungkin terjadinya wanprestasi dan tenggungjawab developer dalam pelaksanaan perjanjian kredit pengadaan pembangunan rumah, khususnya antara Bank dengan Developer.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit antara bank dengan developer dalam pengadaan pembangunan rumah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Developer

1. Pengertian Umum Tentang Developer

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

2. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-

Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d) Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban developer yang meliputi:

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d) Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh developer (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

A. Pengertian Bank

Mendengar kata bank sebenarnya tidak asing lagi bagi kita, terutama hidup di perkotaan. Bahkan pedesaan sekalipun saat ini kata bank bukan merupakan kata yang asing lagi dan aneh. Menyebutkan kata bank setiap orang selalu mengaitkan dengan uang sehingga selalu saja ada anggapan bahwa yang berhubungan dengan bank selalu ada kaitannya dengan uang. Hal ini tidak salah karena bank memang merupakan lembaga keuangan atau perusahaan yang bergerak dibidang keuangan.

Sebelum masuk ke pembahasan lebih lanjut berikut ini akan dijelaskan pengertian dari bank dari berbagai sudut pandang. Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai “lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”. Sedangkan pengertian lembaga keuangan

adalah “setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan dimana kegiatannya baik hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya menghimpun dan menyalurkan dana”.¹

Selanjutnya jika ditinjau dari asal usul terjadinya bank, maka pengertian bank adalah meja atau tempat untuk menukarkan uang.²

Kemudian pengertian bank menurut Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari uraian diatas dapat dijelaskan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan masalah keuangan. Jadi dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan usaha yaitu: menghimpun dana, menyalurkan dana dan/atau memberikan jasa bank lainnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Ketentuan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Tentang Perikatan”. Menurut Buku Ketiga KUH Perdata tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Bab Kedua, karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Disamping itu masih ada lagi sumber perikatan yang lain yaitu Undang-undang.

¹ Kasmir, “*Manajemen Perbankan*”, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, Hal 12.

² *Ibid.*,

Jadi dengan demikian dapat dipahami bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang saja dan perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang karena perbuatan orang. Selanjutnya perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang karena perbuatan orang dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan melawan hukum.

Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku Ketiga KUHPerdara adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut “kreditur” atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut “debitur” atau si berutang.³ Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan dengan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa :

- a) Menyerahkan suatu barang.
- b) Melakukan suatu perbuatan.
- c) Tidak melakukan suatu perbuatan.

Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan, bukan perjanjian, hal ini tidak perlu dipertentangkan karena pada dasarnya kedua istilah tersebut

³ Subekti, “*Pokok-pokok Hukum Perdata*”, Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 123.

mempunyai maksud yang sama, yaitu tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Menurut para sarjana definisi yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut memiliki banyak kelemahan, yaitu⁴:

- a) Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, mengikatkan sifatnya hanya sepihak, sehingga perlu dirumuskan “kedua pihak saling mengikatkan diri”, dengan demikian terlihat adanya konsensus antara pihak-pihak agar meliputi perjanjian timbal balik.

- b) Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa atau tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata “persetujuan”.

- c) Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian terlalu luas karena mencakup janji kawin (yang diatur dalam hukum keluarga), padahal yang diatur adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan.

- d) Tanpa menyebutkan tujuan.

Rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tidak disebut tujuan diadakannya perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk maksud apa.

Sedangkan menurut R. Setiawan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan

⁴ Abdul Kadir Muhammad, “*Hukum Perikatan*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 78.

tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya tercakup pula perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi :⁵

- a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.
- b) Menambahkan perkataan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Para sarjana mencoba memberikan rumusan mengenai perjanjian.

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian itu terkandung adanya beberapa unsur, yaitu :⁷

- a) *Essentialia*. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian sah (merupakan syarat sahnya perjanjian).
- b) *Naturalia*. Yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.
- c) *Accidentalialia*. Yakni unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian.

2. Syarat sahnya perjanjian.

Suatu perjanjian dianggap sah dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang,

⁵ R. Setiawan, “*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*”, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hal. 49.

⁶ Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, Intermasa Jakarta, 1987, hal. 1.

⁷ Sudikno Mertokusumo, “*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*”, Andi Offset, Yogyakarta, 1990, hal. 98.

sehingga eksistensi perjanjian tersebut diakui oleh hukum. Keempat syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Sepakat mereka mengikatkan dirinya merupakan suatu sepakat dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian mengenai pokok perjanjian yang dibuatnya. Untuk membuat suatu perjanjian harus ada kata sepakat dari para pihak mengenai pokok perjanjian. J. Satrio mengemukakan bahwa “Sepakat itu sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.”⁸

Kehendak para pihak harus dinyatakan, karena jika tidak dinyatakan perjanjian tidak mungkin akan lahir. Pernyataan kehendak kepada pihak lain, tidak terbatas pada ucapan kata-kata tetapi dapat pula dengan memberikan tanda-tanda atau tindakan yang dapat menerjemahkan persetujuan atau kehendaknya tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pernyataan kehendak dapat secara tegas-tegas maupun secara diam-diam.

Menurut J. Satrio unsur-unsur adanya kata sepakat antara lain : adanya penawaran dan penerimaan (*akseptasi*). Untuk tercapainya kesepakatan maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan dan ada yang menerima penawaran tersebut. Diterimanya penawaran maka akan menimbulkan perjanjian.

Dapat dibatalkannya suatu perjanjian karena adanya cacat kehendak diatur dalam Pasal 1321 jo. Pasal 1322 jo. Pasal 1328 KUHPerdata. Pasal 1321 menyebutkan “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena

⁸ J. Satrio, “*Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 128.

kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Menurut pasal tersebut ada tiga hal penyebab kesepakatan tidak bebas lagi, yaitu kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*).

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Dalam membuat suatu perjanjian para pihak yang saling mengikatkan diri harus cakap menurut hukum. Dikatakan cakap apabila ia sudah dewasa dan sehat akalnya. Menurut Pasal 1329 KUHPerdata bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”

Dalam Pasal 1330 KUHPerdata diatur mereka yang dinyatakan tak cakap, yaitu:

- Orang-orang yang belum dewasa.
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- Orang-orang perempuan, dalam hal ditetapkan undang-undang.

Namun dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, ketentuan dalam Pasal 1330 angka 3 KUH Perdata menjadi tidak berarti lagi. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 31 angka 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menentukan bahwa masing-masing pihak (suami-istri) berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian wanita yang bersuami dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak perlu lagi memerlukan bantuan atau izin dari suami.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, ditentukan bahwa ketentuan Pasal 1330 angka 3 KUHPerdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan

hukum dan tidak menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami sudah tidak berlaku lagi.

c) Suatu hal tertentu.

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian, yaitu bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yang merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, yaitu objek perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”, sehingga dalam suatu objek perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas. Maksudnya adalah apabila perjanjian itu objeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama barang tersebut atau jenis barang tersebut.

Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan, dan barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan pokok perjanjian.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan ini berguna untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, terutama jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan karena prestasinya tidak jelas, maka dianggap tidak ada objek perjanjiannya. Akibat tidak dipenuhinya syarat ini adalah perjanjian itu dapat batal demi hukum.

d) Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang

menyebabkan orang membuat perjanjian melainkan isi dari perjanjian tersebut harus tertentu (dapat ditentukan), harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian yang akan dilaksanakan, dengan berdasarkan pasal 1320 jo pasal 1337 KUHPerdara bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak mengandung sebab yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.⁹

Keempat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi dua golongan, yaitu :¹⁰

- a) Syarat subjektif yang meliputi syarat pertama dan kedua, artinya syarat yang harus dipenuhi oleh subjek atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- b) Syarat objektif yang meliputi syarat ketiga dan keempat, yaitu syarat yang harus terpenuhi oleh objek perjanjian.

Pembedaan keempat syarat tersebut menjadi syarat subjektif dan objektif sangat penting artinya untuk melihat akibat yang timbul bila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Jadi perjanjian yang diadakan tetap berlaku, selama belum diadakan pembatalan. Permintaan pembatalan perjanjian dapat dilakukan oleh pihak yang tidak cakap menurut hukum (baik oleh orang tua maupun walinya ataupun

⁹ J Satrio, "*Hukum Perjanjian*", PT Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal 306.

¹⁰ Djohari Santosa dan Achmad Ali, "*Beberapa Asas-asas Hukum Pembuktian dan Asas-asas Hukum Perjanjian di dalam Hukum Perdata di Indonesia*", Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1982, hal. 15.

orang itu sendiri apabila ia telah menjadi cakap) dan oleh pihak yang memberi izin atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.¹¹

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Hal ini berarti sejak semula secara yuridis, perjanjian itu tidak pernah ada dan tidak pernah ada perikatan antara para pihak dalam perjanjian itu.

3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas hukum bukanlah suatu peraturan yang konkret, melainkan merupakan pikiran dasar yang bersifat umum atau yang merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif, maka asas hukum merupakan dasar atau petunjuk pembentukan hukum positif. Oleh karena itu asas hukum bersifat umum dan abstrak.

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah :¹² Pikiran dasar yang umum sifatnya, atau merupakan latar belakang dari peraturan konkret yang terdapat didalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat pula asas hukum ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum yang terdapat pada peraturan konkret.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian, isi perjanjian, pelaksanaan dan akibat perjanjian, yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan dari perjanjian. Didalam perjanjian dikenal beberapa jenis asas-asas hukum yang merupakan asas-asas umum yang harus diindahkan oleh setiap yang terlibat didalamnya, antara lain:

¹¹ Ibid, hal. 11.

¹² Sudikno Mertokusumo, “*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*”, Andi Offset, Yogyakarta, 1990, hal. 32.

a) Asas Konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak saat tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang bebas antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Asas konsensualitas ini tercermin dalam unsur pertama. Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan diri”, artinya dari asas ini menurut Subekti adalah “pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”, sedangkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian maka asas konsensualitas berarti bahwa perjanjian itu terbentuk atau lahir pada saat tercapainya kata sepakat atau konsensus dari para pihak yang mengikatkan dirinya.

b) Asas kebebasan berkontrak

Asas ini tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang isinya “Semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Dari perkataan ‘semua’ dapat ditafsirkan, bahwa masyarakat diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuat seperti mengikatnya suatu undang-undang, seperti halnya yang telah ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Adapun kebebasan untuk membuat perjanjian itu terdiri dari beberapa hal yaitu:

- Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;

- Bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja;
- Bebas untuk menentukan isi perjanjian yang dibuatnya;
- Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, dan
- Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk.

Adanya kebebasan yang diberikan oleh Pasal 1338 KUHPerdota tersebut, maka di dalam masyarakat muncul berbagai macam perjanjian jenis baru. Dalam perkembangannya, kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas.¹³ Kebebasan berkontrak yang disertai asas *pacta sunt servanda* dalam kenyataannya dapat menimbulkan ketidakadilan. Kebebasan berkontrak harus didasarkan pada keseimbangan posisi tawar (*bargaining position*), tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang. Akibatnya, pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat cenderung menguasai pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah.

c) Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*)

Asas kekuatan mengikat atau *pacta sunt servanda* berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini berkenaan dengan akibat dari adanya suatu perjanjian. Asas ini tersimpul dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdota. Pasal 1338 ayat (1) yang menyebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Ketentuan tersebut berarti bahwa perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berarti mengikat para pihak dalam perjanjian, seperti undang-undang juga mengikat orang

¹³ M Yahya Harahap, “*Dua Sisi Putusan Hakim Tidak Adil bagi yang Kalah dan Adil bagi yang Menang,*” *Varia Peradilan*, Tahun VIII No. 95 (Agustus 1993), hal. 107.

terhadap siapa undang-undang itu berlaku. Tujuannya tentu saja “demi kepastian hukum”.

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menentukan “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Dari ketentuan tersebut terkandung maksud bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain adanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya asalkan kedudukan para pihak seimbang, jika kedudukan itu tidak seimbang, undang-undang memberi perlindungan dalam bentuk perjanjian tersebut dapat dibatalkan, baik atas perintah pihak yang dirugikan maupun oleh hakim karena jabatannya. Kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa pihak yang dirugikan itu sepenuhnya menyadari akibat-akibat yang timbul.

d) Asas iktikad baik (*goede trouw*)

Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu dan oleh kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh iktikad baik.

Iktikad baik mempunyai fungsi dapat menambah isinya suatu perjanjian tertentu, dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu.

Pengertian ‘iktikad baik’ mempunyai dua arti:

- Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Konsekuensinya adalah hakim boleh melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

- Arti subjektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

Apabila terjadi perselisihan pendapat tentang pelaksanaan perjanjian dengan iktikad baik, hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai atau mencampuri pelaksanaan perjanjian apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil dan hal ini tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak.

Berdasarkan hal di atas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga akan menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Akibat dari pelanggaran terhadap asas iktikad baik adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan.

Meskipun demikian dalam pelaksanaan perjanjian dengan iktikad baik ini perlu juga memperhatikan kebiasaan di suatu tempat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1339 KUHPerdara “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Dalam perjanjian terdapat empat asas karena asas-asas tersebut dipakai dalam tahapan-tahapan dalam perjanjian yakni ada tiga tahap, pertama tahap prakontraktual (masa sebelum kontrak dilaksanakan) terdapat dua asas yakni asas iktikad baik (subjektif) dan asas kebebasan berkontrak. Kedua tahap kontraktual

(masa pelaksanaan kontrak) dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*). Dan tahap ketiga adalah tahap pasca kontraktual (masa setelah kontrak selesai) dengan asas itikad baik (objektif).

2. Wanprestasi dan Akibatnya dalam Perjanjian.

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur.¹⁴ Dalam suatu perjanjian diharapkan prestasi yang telah disepakati akan terpenuhi. Namun demikian ada kalanya prestasi tersebut tidak terpenuhi. Adapun tidak terpenuhinya prestasi ada dua kemungkinan, yaitu:

- a. Karena kesalahan pihak debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian (wanprestasi).
- b. Karena keadaan memaksa, di luar kemampuan debitur. Jadi debitur tidak bersalah (*overmacht*).

Adapun yang dijadikan ukuran untuk menentukan debitur bersalah (wanprestasi) atau tidak adalah dalam keadaan bagaimanakah seorang debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak berprestasi. Di dalam hal ini terdapat empat macam dikatakan keadaan wanprestasi dari seorang debitur, yaitu:¹⁵

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya (tidak memenuhi kewajibannya).
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat (terlambat memenuhi kewajibannya).
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan).

Wanprestasi di dalam perjanjian mempunyai arti yang sangat penting bagi debitur. Oleh karena itu adalah penting untuk mengetahui atau menentukan kapan seorang debitur dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, "Perikatan Pada Umumnya", Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hal. 69

¹⁵ Subekti, "Aneka..." op. cit., hal 45. Lihat pula Djohari Santosa & Achmad Ali, op. cit., hal 57.

adalah di dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Di dalam suatu perjanjian yang prestasinya berwujud memberikan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu, para pihak dapat menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi. Apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi itu tidak ditentukan maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasinya. Namun apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan, maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Di dalam suatu perikatan yang prestasinya berwujud tidak berbuat sesuatu tidak dipersoalkan jangka waktunya atau tidak. Jadi sejak perikatan itu berlaku atau selama perikatan itu berlaku, kemudian debitur melakukan perbuatan itu, ia dinyatakan lalai (wanprestasi).

Apabila debitur wanprestasi, maka dikenai sanksi yang berupa :

a) Debitur membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur.

Wujud ganti kerugian dapat berupa biaya, kerugian, dan bunga. Subekti mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan biaya adalah “Segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak”, sedangkan yang dimaksud dengan rugi adalah “Kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur”. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Adapun pembatasan pembayaran ganti kerugian yaitu dalam perjanjian yang prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang. Dalam perjanjian yang demikian ini yang dapat dimintakan penggantian kerugian adalah bunga uang menurut penetapan undang-undang, yaitu yang dinamakan bunga moratoir (kealpaan, kelalaian) sebanyak

enam persen setahun sehingga bunga tersebut harus dibayar sebagai hukuman karena debitur lalai membayar hutangnya atau bunga kelalaian dan bunga ini dihitung mulai tanggal didaftarkannya surat gugatan.

b) Pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian.

Pembatalan perjanjian sebagai sanksi kedua atas kelalaian debitur bertujuan untuk mengembalikan kedua belah pihak ke keadaan semula sebelum diadakan perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdara. Pasal 1266 KUHPerdara menentukan bahwa dalam hal adanya wanprestasi, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang sifatnya timbal balik. Perjanjian ini ditentukan tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jadi, yang menyebabkan batalnya perjanjian bukan karena wanprestasi yang timbul, tetapi karena adanya putusan hakim.

3. Berakhirnya perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya berakhir apabila tujuan itu telah tercapai, dimana masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan sebagaimana yang merupakan kehendak bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut.

Selain cara berakhirnya perjanjian seperti yang disebutkan di atas, terdapat beberapa cara lain untuk mengakhiri perjanjian, yaitu :

- a) Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya dalam perjanjian itu telah ditentukan batas berakhirnya perjanjian dalam waktu tertentu.
- b) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian. Misalnya Pasal 1250 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu yaitu tidak boleh lebih dari 5 tahun.
- c) Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir. Misalnya apabila salah satu pihak meninggal

dunia maka perjanjian akan menjadi hapus (Pasal 1603 KUHPerdara) yang menyatakan bahwa perhubungan kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh.

- d) Karena persetujuan para pihak.
- e) Pernyataan penghentian pekerjaan dapat dikarenakan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak hanya pada perjanjian yang bersifat sementara.
- f) Berakhirnya perjanjian karena putusan hakim.¹⁶

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.

1. Pengertian Kredit

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 sesuatu 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 di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Definisi kredit menurut Muchdarsyah Sinungan adalah :¹⁷ Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan

¹⁶ Setiawan, *op. cit.*, hal 69.

dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang disertai dengan suatu kontra prestasi yang berupa bunga.

Dalam hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditur dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dengan demikian unsur yang terdapat dalam kredit menurut Thomas Suyatno adalah :¹⁸

- 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) Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c) *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari, semakin lama kredit diberikan maka akan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko ini maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.
- d) Prestasi, atau objek itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tunai, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

¹⁷ Muchdarsyah Sinungan, “*Manajemen Dana Bank*”, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal. 3

¹⁸ Thomas Suyatno, “*Dasar-dasar Perkreditan*”, Gramedia, Jakarta, 1999, hal. 14

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dilihat adanya suatu kontra prestasi 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.

Berangkat dari pengertian-pengertian mengenai kredit oleh beberapa pendapat dari para sarjana maka kredit adalah suatu pemberian suatu hutang kepada pihak lain atas dasar kepercayaan, dan hutang itu akan dikembalikan dengan cara dan syarat tertentu sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, disertai dengan suatu imbalan yang berupa bunga atau jasa.

Namun sangat disayangkan dalam Undang-Undang Perbankan sendiri tidak dicantumkan secara tegas dasar hukum perjanjian kredit tersebut. Dari beberapa pengertian kredit dapat ditarik benang merah mengenai dasar hukum perjanjian kredit, yaitu pinjam-meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah (kreditur dengan debitur).¹⁹

2. Tujuan Pemberian Kredit

Berbicara mengenai tujuan kredit akan melibatkan kita dalam pembicaraan falsafat yang dianut oleh suatu negara, misalnya di Negara-negara liberal, tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh Negara yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya. Berbeda dari tujuan tersebut di atas, tujuan kredit di Indonesia tidak semata-mata mencari keuntungan, mengingat Pancasila adalah dasar dan falsafah negara Indonesia, maka tujuan kredit

¹⁹ Sentosa Sembiring, "*Hukum Perbankan*", Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 67

disesuaikan dengan tujuan Negara yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Menurut Thomas Suyatno bahwa tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah yang akan mengemban tugas sebagai *agent of development* adalah untuk.²⁰

- a) Turut mensukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b) Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- c) Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Berkaitan dengan tujuan kredit tersebut, dikatakan oleh Thomas Suyatno, berdasarkan kebijaksanaan dibidang ekonomi dan pembangunan beserta ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara Indonesia, secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijaksanaan kredit perbankan adalah sebagai berikut.²¹

- a) Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijaksanaan moneter dan ekonomi.
- b) Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
- c) Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan bank ability-nya.
- d) Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit), di sini tersira.
- e) pertimbangan yuridis dari revenue (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
- f) *Overdraft* (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui) dilarang.
- g) Pemberian kredit untuk pembayaran kembali pemerintah dilarang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).
- h) Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan).

²⁰ Thomas Suyatno, "Dasar-dasar Perkreditan", Gramedia, Jakarta, 1999, hal. 15.

²¹ Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hal. 16.

Sehingga diharapkan suatu bank sebagai lembaga pemberi kredit dapat menerapkan kebijaksanaan tersebut, sebab kebijaksanaan ini merupakan suatu langkah antisipasi untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah.

3. Fungsi Kredit

Kehidupan perekonomian modern memberi peranan yang sangat penting kepada bank. Kondisi demikian menyebabkan organisasi bank selalu diikutsertakan didalam menentukan kebijaksanaan dibidang moneter, pengawasan devisa, dan pencatatan efek, hal ini antara lain disebabkan karena usaha pokok bank adalah menyimpan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito serta menyalurkan dana dalam bentuk pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang luas di dalam segi kehidupan, khususnya di bidang ekonomi.

Sehubungan dengan hal tersebut fungsi kredit perbankan dijalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain :²²

- a) Meningkatkan daya guna uang.
- b) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c) Meningkatkan daya guna dan peredaran uang.
- d) Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
- e) Meningkatkan kegairahan berusaha.
- f) Meningkatkan pemerataan pendapatan.
- g) Sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

²² *Ibid*, hal. 17

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam setiap usaha penelitian harus menggunakan metode penelitian sesuai bidang yang diteliti, adapun metode yang digunakan penulis diuraikan sebagai berikut:

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah terlihat pada masalah yang diteliti, yaitu:

1. Pelaksanaan perjanjian kredit antara Bank dengan Developer atas suatu pengadaan bangunan (rumah)?
2. Pertanggungjawaban Developer terhadap Bank atas ketidaksesuaian penawaran pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan standar bangunan berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat (rumah)?

B. Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kepustakaan, yaitu dengan cara mengumpulkan data yang bersumber pada bahan-bahan pustaka. Studi ini akan menganalisis obyek penelitian dengan menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian dan kajian bahan-bahan pustaka. Sebagai suatu penelitian hukum, data sekunder yang digunakan terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yang berupa ketentuan hukum dan perundang-undangan yang mengikat dan berkaitan dengan studi ini:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
 - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - e. Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

2. Bahan hukum sekunder

Yaitu hukum tambahan yang dapat mendukung, yaitu

- a. Buku-buku.
- b. Media cetak/surat kabar.
- c. Makalah/tulisan ilmiah.
- d. Website/internet.

A. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yaitu menginventarisir peraturan perundang-undangan untuk dipelajari sebagai suatu kesatuan yang utuh dan dengan studi kepustakaan, internet, browsing, telaah artikel ilmiah, telaah artikel dan studi dokumen, termasuk didalamnya karya tulis ilmiah maupun jurnal surat kabar. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan yaitu teknik mengumpulkan data dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan materi penelitian, kemudian menyusun sebagai sajian data. Metode dokumentasi adalah salah satu cara pengumpulan data yang digunakan penulis dengan cara menelaah dokumen-dokumen pemerintah maupun non-pemerintah yang berkaitan dengan penelitian ini. Instrument yang digunakan berupa form dokumentasi, form kepustakaan, dan alat-alat kepustakaan lainnya.

B. Metode Analisa Data

Dalam mengumpulkan data, penulis menggunakan metode analisa data secara kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data-data penunjang dalam penulisan pemilihan data yang penting, yang kemudian data disusun secara sistematis untuk memudahkan penulis dalam menggambarkan permasalahan serta penyelesaian dan menjawab permasalahan tersebut.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Pelaksanaan Perjanjian antara Bank dengan Developer

1. Perjanjian Kredit Antara Bank Dengan Developer

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD'1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Disamping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrument terpenting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sisoal dalam rangka pemantapan ketahan nasional.

Bertitik tolak dari hal tersebut maka pembangunan perumahan dan pemukiman sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditujukan untuk :

- a) Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b) Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasidan teratur.
- c) Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d) Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lainnya.

Dengan demikian sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Tujuan itu menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan, kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, tantangan masalah perumahan ini memang tidak sederhana, memang telah ada *Political Will* dari pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh perum perumnas. Pemerintah juga telah memberi subsidi selisih bunga untuk kredit pemilikan RS/RSS melalui Bank Tabungan Negara di seluruh daerah di Indonesia.

Walaupun demikian laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan pemerintah, oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan rumah (developer) swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Dengan kebutuhan perumahan yang sangat tinggi dari masyarakat, para developer berlomba-lomba untuk membuat perumahan yang diminati oleh masyarakat, developer dapat membuat perumahan dengan segmentasi menengah keatas ataupun menengah kebawah dan dengan leluasa memilih bank-bank swasta yang dapat diajak kerjasama dalam hal pembiayaan pembelian rumah (KPR).

PT. Bank fokus pada pembiayaan untuk pembelian rumah baru dan bekerjasama dengan developer-developer yang memenuhi kriteria yang telah ditentukan oleh PT.Bank. Pada prinsipnya para developer yang telah menandatangani

Perjanjian Kerjasama (PKS/MOU), maka developer tersebut berhak mengajukan konsumen yang akan membeli rumah, sebelum bank memberi fasilitas kredit pada konsumen tersebut, bank juga berhak untuk menolak bila calon debitur tersebut tidak sesuai dengan aturan-aturan yang ada.

Sebelum Bank menentukan apakah developer tersebut dapat memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh Bank, bank akan melakukan visibility dengan cara :

- a) Lokasi perumahan *marketable* dengan *site plan* sesuai tata kota.
- b) Tidak termasuk Daftar Hitam Bank Indonesia (DHBI), Daftar Kredit.
- c) Macet Bank Indonesia (DKMBI), daftar problem loan bank lain.
- d) Pengalaman developer minimal 3 tahun (sudah menyelesaikan 1 proyek).
- e) Infra struktur memadai.
- f) Dilengkapi foto proyek, kelayakan harga (sesuai spesifikasi banunan).
- g) Terdapat IMB Induk.
- h) Uang Muka (DP) lunas dengan bukti yang akurat.
- i) Bangunan siap huni/ surat pernyataan dari debitur bahwa setuju realisasi walaupun rumah belum selesai.

Bila developer tersebut telah memenuhi kriteria yang ditentukan Bank, maka dibuat suatu perjanjian kerjasama (PKS/MOU) antara bank dengan developer, dan developer akan menjadi approved developer PT.Bank.

Perjanjian kerjasama (PKS/MOU) yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, yaitu :

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

Aspek legal dari berbagai bentuk kerjasama dengan developer, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, antara lain :

- a) Status subyek hukum developer:
 - Badan hukum / badan usaha;
 - Perorangan /perusahaan perorangan;
- b) Perizinan sebagai developer:
 - SP3L (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan);
 - SIPPT (Surat ijin Penunjukan Penggunaan Tanah);
 - IP (ijin Pendahuluan);
 - IMB (ijin Mendirikan Bangunan).
- c) Status Tanah:
 - Hak Guna Bangunan (HGB);
 - Hak Milik (HM);
 - Hak Pakai atas tanah Negara (HP);
 - Hak Pengelolaan (HPL).

2. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bank dengan Developer

Setelah *visibility* untuk developer telah dilakukan dan developer yang dimaksud masuk dalam kriteria yang ditentukan oleh Bank, developer tersebut akan melaksanakan penandatanganan Perjanjian Kerjasama (PKS/MOU) dengan PT.Bank. Pada pelaksanaan perjanjian kerja sama, menjadi pihak pertama adalah developer. Hal ini disebabkan pihak developer yang meminta kepada pihak kedua untuk membiayai pembelian rumah oleh konsumennya.

Pada perjanjian kerja sama ini adapun kewajiban yang dimiliki oleh developer adalah sebagai berikut :²³

a) Setiap realisasi KPR maka pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan kepada

Bank:

- Surat pernyataan pengurusan pemisahan dan balik nama atas tanah dan bangunan atas nama pembeli/debitur yang dikeluarkan oleh pihak pertama;
- Kesemuanya harus diserahkan kepada pihak kedua pada saat ditandatanganinya perjanjian kredit atau pengakuan hutang antara pihak kedua dengan pembeli/debitur;
- Berita acara serah terima rumah/ruko yang ditandatangani pembeli/debitur dan atau surat pemberitahuan atas serah terima rumah/ruko kesemuanya hanya dilakukan bilamana rumah/ruko dalam keadaan siap huni.

b) Pihak developer dengan ini menjamin sepenuhnya dan menyatakan kepada pihak

bank :

- Untuk menyerahkan kepada pihak bank atas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, Pengakuan Hutang/perjanjian kredit antara pembeli dan bank;
- Untuk mengurus pemisahan dan menyelesaikan balik nama atas tanah dan bangunan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, pengakuan hutang/perjanjian kredit antara pembeli dan bank, serta menyerahkan sertifikat atas nama pembeli kepada bank;
- Tanah berikut bangunan rumah/tanah berikut bangunan yang dijual kepada pembeli/debitur adalah benar hak penuh pihak developer sendiri tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak apapun juga, belum pernah dijual, dipindahtangankan, disewakan/dioperkan haknya atau dijaminkan haknya dengan cara apapun juga kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis pihak bank, tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa, dan juga tidak dikenai sitaan;

²³ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/24964/3/Chapter%20II.pdf>, Medan, 27 Agustus 2015.

- Bahwa selama sertifikat induk atas nama pihak developer belum dilakukan pemisahan dan sertifikat hasil pemisahan belum terbit atas nama pembeli/debitur sehingga masa berlaku SKMHT tersebut diatas akan menjadi lewat waktu atau gugur, pihak developer dengan ini tidak dapat ditarik kembali tanpa syarat, menyatakan bersedia untuk menghadirkan kembali pembeli/debitur untuk menandatangani SKMHT dihadapan notaris/PPAT , dan biaya-biaya yang timbul atas beban pihak developer;
- Tanpa mengurangi maksud dan ketentuan lain dakan perjanjian ini, selama Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sertifikat atas nama pembeli/debitur belum diserahkan kepada pihak bank dan belum dilakukan penandatanganan APHT untuk kepentingan bank, terdapat keadaan apabila pembeli/debitur:
 - Menunggak kewajiban angsuran pinjaman sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau lalai memenuhi kewajiban pembelai/debitur berdasarkan perjanjian kredit maka pihak developer wajib melunasi/membayar tunggakan tersebut berikut denda keterlambatan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah pihak developer menerima surat dari pihak bank;
 - Bilamana setelah pihak developer melunasi tersebut, ternyata pembeli/debitur dapat melanjutkan pembayaran atau pelunasan angsuran pada bulan berikutnya, maka pihak bank dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak pelunasan oleh pembeli/debitur tersebut, wajib menyetorkan kerening pihak developer sebesar jumlah yang telah dilunasi oleh pihak developer.

Sedangkan hak dan kewajiban Bank sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut adalah :²⁴

- a. Pihak bank berhak seaktu-waktu sebelum perjanjian kredit dan Akta Jual Beli ditandatangani untuk merubah plafond fasilitas kredit sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 perjanjian ini;
- b. Pihak bank berkewajiban untuk melakukan evaluasi atas diri pembeli/debitur;
- c. Pihak bank berkewajiban pula untuk melakukan evaluasi terhadap jaminan yang diserahkan dengan baik dan layak oleh pihak developer, serta harus memenuhi yang ditentukan pihak bank.

²⁴ *Ibid*,

Untuk mengajukan kredit rumah, prosedur yang harus dijalani oleh Developer adalah sebagai berikut :

- a) Petugas marketing bank mengirimkan Surat Persetujuan Kredit (SPK) kepada calon debitur dan developer. Format SPK telah lengkap mencakup informasi :
 - Data dokumen-dokumen yang harus dilengkapi debitur;
 - Total biaya dan perincian yang harus disediakan di rekening debitur.
- b) Pihak developer mengirimkan copy Surat Pemesanan Rumah (SPR) dan konfirmasi kepada bagian marketing Bank perihal kelengkapan dokumen dan biaya sudah dibayarkan;
- c) Selanjutnya developer menginformasikan rencana akad kredit kepada bagian kredit signing bank;
- d) Bila dokumen-dokumen telah lengkap dan biaya-biaya sudah disiapkan, bagian marketing bank mengirimkan *Credit File* kepada bagian *Credit Compliance* bank untuk dilakukan *review*;
- e) Setelah bagian *Credit File* Bank memenuhi persyaratan (Comply), *Credit Compliance* bank mengirimkan *Credit File* ke bagian *Credit Signing bank*;
- f) Pihak developer menginformasikan kepada bagian signing bank dan notaris (developer/bank) untuk debitur yang telah siap dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan;
- g) Penjadwalan akad kredit ditentukan oleh pihak developer, kemudian petugas credit signing bank akan memberitahukan ke developer perihal kesiapan data yang akan dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan;
- h) Developer memberikan pemberitahuan kepada calon debitur dan petugas credit signing bank untuk kepastian jadwal waktu dan tempat pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan;

i) Setelah pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan, petugas credit signing bank harus memastikan dokumen-dokumen yang disyaratkan untuk pencairan kredit telah tersedia meliputi :

- *Covernote* notaris pengurusan dokumen jaminan dan pengikatan jaminan;
- Kwitansi pembayaran biaya noataris;
- Instruksi transfer dana dari developer;
- *Covernote* developer untuk IMB;
- Kwitansi uang muka lunas dari developer.

B. Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha)

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :²⁵

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan

²⁵ Shidarta, "*Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*", Jakarta: PT. Grasindo, 2006. Hal 58

klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

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

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :²⁶

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

²⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Jakarta: Raja Grafindo, 2000, hal.125

Perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bertujuan untuk :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Berdasarkan hal ini maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.

Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat di dasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.²⁷

Dalam penerapan ketentuan yang berada dalam lingkungan hukum privat tersebut, terdapat perbedaan esensial antara tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada wanprestasi dengan tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada perbuatan melanggar hukum. Apabila tuntutan ganti kerugian didasarkan pada wanprestasi, maka terlebih

²⁷ *Ibid.*, Hal 27

dahulu tergugat dengan penggugat (produsen dan konsumen) terikat suatu perjanjian. Dengan demikian, pihak ketiga (bukan sebagai pihak dalam perjanjian) yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti kerugian dengan alasan wanprestasi.

Ganti kerugian yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atas kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi atau kewajiban jaminan/garansi) dalam perjanjian.²⁸

Bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa:

- a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- c) Debitur prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Terjadinya wanprestasi pihak debitur dalam suatu perjanjian, membawa akibat yang tidak mengenakan bagi debitur karena debitur harus:

1. Mengganti kerugian;
2. Benda yang menjadi objek perikatan, sejak terjadinya wanprestasi menjadi tanggung gugat debitur;
3. Jika perikatan timbal balik, kreditor dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Sedangkan untuk menghindari terjadinya kerugian bagi kreditor karena terjadinya wanprestasi, maka kreditor dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan:

- a) Pembatalan (pemutusan) perjanjian;
- b) Pemenuhan perjanjian;
- c) Pembayaran ganti kerugian;
- d) Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian;
- e) Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian.

Berbeda dengan tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada perikatan yang lahir dari perjanjian (karena terjadinya wanprestasi), tuntutan ganti kerugian yang

²⁸ Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang), (Bandung:Mandar Maju, 1994), Hal 11.

didasarkan pada perbuatan melanggar hukum tidak perlu didahului dengan perjanjian antara produsen dengan konsumen, sehingga tuntutan ganti kerugian dapat dilakukan oleh setiap pihak yang dirugikan walaupun tidak pernah terdapat hubungan perjanjian antara produsen dengan konsumen. Dengan demikian, pihak ketiga pun dapat menuntut ganti kerugian.²⁹

Untuk dapat menuntut ganti kerugian, maka kerugian tersebut harus merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum. Hal ini berarti bahwa untuk dapat menuntut ganti kerugian harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada perbuatan melanggar hukum;
- b) Ada kerugian;
- c) Ada hubungan kasualitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian, dan
- d) Ada kesalahan.

²⁹ <http://sewank09.blogspot.com/2013/05/tuntutan-ganti-kerugian-berdasarkan.html>, Medan, 27 Agustus 2015.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian kerjasama antara developer dengan Bank, memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank sebagai pihak kedua yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut adalah :
 - a) Tidak adanya dasar hukum yang jelas terhadap perjanjian tersebut, sehingga perjanjian yang dimiliki tidak memiliki kekuatan hukum jika terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh pihak Developer.
 - b) Tidak adanya jaminan fisik dari developer kepada Bank, sehingga apabila terjadi penyimpangan tidak dapat dilakukannya sanksi nyata kepada pihak developer.
 - c) Perjanjian yang terjadi merupakan perjanjian secara tidak langsung di mana developer hanya sebagai perantara antara konsumennya dengan Bank, sehingga jika terjadi penyimpangan hanya berakibat secara nyata kepada Bank.

2. Tanggung jawab pengembang perumahan yang memproduksi barang dan/atau jasa yakni perumahan adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagaimana diatur dalam pasal 1504 KUHPdata. Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen dalam pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*). Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggung jawab mutlak adalah

bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa. Selain itu juga terdapat *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan yang diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Perlu adanya kekuatan hukum yang dapat mengikat developer sehingga developer tidak akan berani melakukan penyimpangan perjanjian yang telah dilakukan dengan pihak Bank.
2. Perlu adanya jaminan aset fisik milik developer sebagai jaminan atas perjanjian yang disepakati. Sehingga jika terjadi penyimpangan oleh pihak developer, Bank memiliki kekuatan untuk menekan developer.
3. Hendaknya tanggung jawab yang dibebankan pada pelaku usaha tidak hanya tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) sebagaimana diatur dalam pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 8 ayat (1) huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *Contractual liability* (tanggung

jawab yang didasarkan pada perjanjian) sebagaimana diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman saja, agar pengembang dalam melakukan penyelenggaraan pembangunan perumahan lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

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

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Jakarta: Raja Grafindo, 2000

Djohari Santosa dan Achmad Ali, "*Beberapa Asas-asas Hukum Pembuktian dan Asas-asas Hukum Perjanjian di dalam Hukum Perdata di Indonesia*", Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1982

J. Satrio, "*Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

-----, "*Hukum Perjanjian*", PT Aditya Bhakti, Bandung, 1992

Kasmir, "*Manajemen Perbankan*", Jakarta: Rajawali Pers, 2014

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, "*Perikatan Pada Umumnya*", Rajawali Pers, Jakarta, 2003

M Yahya Harahap, "*Dua Sisi Putusan Hakim Tidak Adil bagi yang Kalah dan Adil bagi yang Menang,*" Varia Peradilan, Tahun VIII No. 95 (Agustus 1993)

Muchdarsyah Sinungan, "*Manajemen Dana Bank*", Bumi Aksara, Jakarta, 1993

Purwahid Patrik, "*Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*" Bandung: Mandar Maju, 1994

R. Setiawan, "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", Putra A. Bardin, Bandung, 1999

Sentosa Sembiring, "*Hukum Perbankan*", Mandar Maju, Bandung, 2000

Shidarta, "*Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*", Jakarta: PT. Grasindo, 2006

Subekti, "*Pokok-pokok Hukum Perdata*", Intermedia, Jakarta, 1985

-----, "*Hukum Perjanjian*", Intermedia Jakarta, 1987

Sudikno Mertokusumo, "*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*", Andi Offset, Yogyakarta, 1990

Thomas Suyatno, "*Dasar-dasar Perkreditan*", Gramedia, Jakarta, 1999

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Website

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/24964/3/Chapter%20II.pdf>,

<http://sewank09.blogspot.com/2013/05/tuntutan-ganti-kerugian-berdasarkan.html>,