

# TESIS

## WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)

TMK 90.000

1/11



Oleh :

**MASRUROH, S.H.**

**NIM. : 030310361-N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**



**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN  
PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT  
(KPR)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya



Oleh :

**MASRUROH, S.H.**

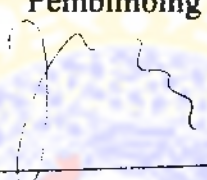
**NIM. : 030310361-N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

## **LEMBAR PENGESAHAN**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI  
PADA TANGGAL : 19 APRIL 2006**

Oleh :  
Pembimbing



**Dr. Y. SOGAR SIMAMORA, S.H., M.Hum**  
NIP. 131 570 342

Mengetahui:  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya



**H. MACHSOEN ALI, S.H., MS**  
NIP. 130 355 366

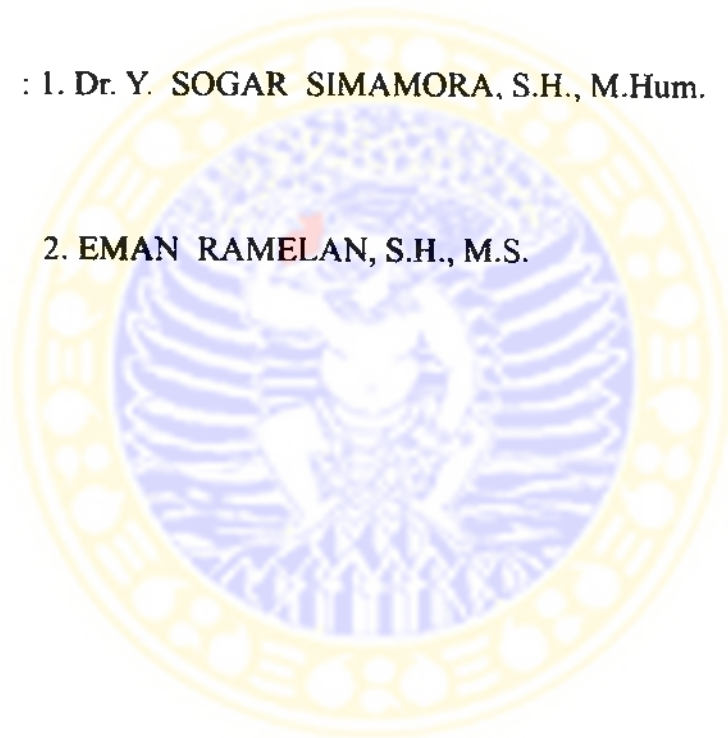
Tesis ini diuji pada tanggal 22 Agustus 2006

**PANTIA PENGUJI TESIS :**

**Ketua** : AGUS YUDHA HERNOKO, SH., M.H.

**Anggota** : 1. Dr. Y. SOGAR SIMAMORA, S.H., M.Hum.

2. EMAN RAMELAN, S.H., M.S.



## **MOTTO :**

**Yaa Ayyuha alladziina amanuu quu anfusakum wa-ahliikum naaro**

(Q.S., 66 : 6)

*(Wahai orang-orang yang beriman, jagalah dirimu dan keluargamu dari api neraka)*

**Kullukum roo'in wakullukum mas'uulun 'an-ro'iyatihi**

(Shohih al-Bukhori, Syarkhu al-aini, Juz : 14, h. 17)

*(Kamu sekalian adalah pemimpin, dan tiap-tiap kamu semua akan dimintai pertanggungjawaban atas kepemimpinanmu)*

**Men is niet alleen verantwoordelijk voor de schade, welke men door zijn eigen daad veroorzaakt, maar ook voor die welke veroorzaakt is door de daad van personen voor welke men aansprakelijk is**

(Engelbrecht, Art.1367 Lid,1, Burgerlijk Wetboek)

*(Orang tidak hanya bertanggung-jawab terhadap kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya sendiri, akan tetapi juga bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan-perbuatan orang yang berada di bawah kekuasaannya).*

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur al-hamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah Tuhan sekalian alam, Tuhan yang mengajarkan (manusia) dengan perantaraan *Qolam* (baca-tulis), Tuhan mengajarkan manusia tentang apa-apa yang diketahuinya, Tuhan yang membimbing manusia ke jalan yang benar, yaitu jalan orang-orang yang mendapatkan nikmat-NYA, bukan jalan orang-orang yang dimurkai dan bukan pula jalan orang-orang yang telah sesat.

*Tsummas sholaatu wassalaamu 'ala nabiyyina Muhammad*, semoga rahmat dan keselamatan senantiasa tersanjungkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW.; yaitu Nabi Agung *akhiruz zaman, sayyidul mursaliin, wakhotamun nabiyyin*. Atas hidayah-NYA penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)** ini.

Tiada kata yang patut untuk penulis sampaikan, kecuali ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada *Yang Terhormat* :

1. Rektor Universitas Airlangga Surabaya;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
3. Bapak **H. MACHSOEN ALI, S.H., M.S.**, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya;
4. Bapak **Dr. Y. SOGAR SIMAMORA, S.H., M.Hum.** selaku Pembimbing dalam Penulisan Tesis ini;
5. Bapak **Dr. Y. SOGAR SIMAMORA, S.H., M.Hum., AGUS YUDHA, S.H., M.H., EMAN RAMELAN, S.H., M.H.**, selaku Dewan Penguji Tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
7. Suamiku tercinta : **H.MASRUCHIN, S.H., Sp.N., M.Hum.** atas kesabaran dan keikhlasannya untuk menjadi suri –tauladan dan kebanggaan bagi anak-anak dan

penulis sekeluarga. Semoga atas semua itu terilai sebagai amal ibadah.  
*Jazaakumullohu khoiron Jazaa'*

8. Almarhum/almarhumah Bapak/Ibu kandung penulis, semoga atas jerih payahnya membesarkan dan mendidik penulis, terhitung sebagai amal jariyah dan tidak putus-putusnya kami senantiasa mengharap kucuran doa, semoga kami sekeluarga senantiasa mendapatkan taufiq dan hidayah-NYA;
9. Bapak **H. MOHAMMAD IHSAN** dan **IBU Hj. ROCHMAH**, selaku Bapak/Tbu mertua, kami hanya bisa mengucapkan terima kasih dengan mengabdikan diri pada suami dan keluarga. Semoga Allah selalu melindungi kita semua;
10. Anak-anakku tersayang : **DIMAS AULIA FIKRI EIL F'LI**, **DIMAS DWIKA IZZUL BILAD**, dan **DIMAS DWIKI IZZUL BILAD**, kalianlah harta ibu dan bapak yang sangat berharga, kepada kalian bapak ibu gantungkan harapan, dan dengan do'a kami panjatkan, semoga kalian menjadi anak-anak yang sholih yang senantiasa berdo'a untuk kedua orang tuamu;
11. Semua keluarga, Saudara, Teman dan Kolega, yang dengan sengaja atau tidak telah membantu dengan ikhlas untuk terselesaikannya tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, dan atas keterbatasan penulis, tiada kata yang menggembiarakan penulis selain menerima kritik dan saran dalam rangka perbaikan dan penyempurnaan tesis ini.

*Akhirnya*, semoga tesis ini dapat menjadi sumbangan pikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan hukum, terutama hukum perdata di bidang Perjanjian Baku.

*Shodaqollohul Adziim, wahuwa Asdaqul qoo-iliin.*

Surabaya, 22 Agustus 2008  
Penulis,

**MASRUROH, S.H.**

## DAFTAR ISI

<i>Halaman Judul</i> .....	i
<i>Halaman persetujuan</i> .....	iii
<i>Motto</i> .....	v
<i>Kata Pengantar</i> .....	vi
<i>Daftar Isi</i> .....	vii

### BAB I : PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah Dan Rumusannya .....	1
2. Tujuan Penelitian .....	9
3. Manfaat Penelitian .....	9
4. Kajian Pustaka .....	10
5. Metode Penelitian .....	15
5.1. Pendekatan Masalah .....	15
5.2. Bahan Hukum Penelitian .....	21
5.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	22
5.4. Analisis Hasil .....	22
6. Sistematika Penulisan .....	23

### BAB II : KEABSAHAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT

1. Tentang Sistem Terbuka dan Asas Kebebasan Berkontrak .....	27
2. Tentang Perjanjian .....	41
2.1. Pengertian Perjanjian .....	41
2.2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	47
2.2.1. Kata Sepakat .....	48
2.2.2. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian .....	51
2.2.3. Suatu Hal Tertentu .....	54
2.2.4. Suatu Sebab Yang Diperbolehkan .....	55



<b>BAB III : AKIBAT HUKUM BILA TERJADI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT</b>	
1.Perjanjian Baku .....	65
2.Perjanjian Kredit .....	70
3.Pembatalan Perjanjian .....	74
3.1.Karena Tidak Dipenuhi Syarat-syarat Subyektif .....	74
3.2.Karena Wanprestasi dan Akibat Hukumnya .....	90
<b>BAB IV : PENUTUP</b>	
1.Kesimpulan .....	96
2.Saran .....	97

**DAFTAR PUSTAKA**

**Lampiran**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

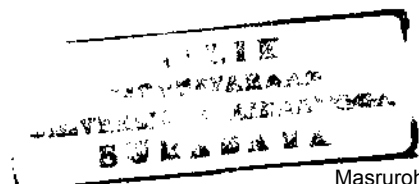
Indonesia sebagai negara hukum<sup>1</sup> atau negara yang menamakan dirinya sebagai negara hukum (*penulis* : karena masih adanya indikasi ketidakberpihakan hukum pada warganya), telah berupaya melaksanakan pembangunan di segala bidang, terutama pembangunan di bidang ekonomi. Sektor-sektor perekonomian telah digalakkan, kegiatan usaha industri jasa dan barang bermunculan di mana-mana, tidak ketinggalan pula usaha bidang pengadaan perumahan sebagai kebutuhan akan tempat tinggal akibat merebaknya penduduk yang kian hari kian makin bertambah.

Seiring dengan perkembangan penduduk yang begitu pesat, dan beragam persoalan telah timbul berkaitan dengan tempat tinggal, membawa para pengusaha perumahan bekerja sama dengan Bank-bank penanam dana dalam bentuk pemberian kredit, beramai-ramai merentangkan sayap usahanya dalam pembangunan tempat-tempat hunian mulai dari yang sederhana sampai yang mewah.

Kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan asasi setiap orang, yaitu suatu kebutuhan yang harus diusahakan oleh semua pihak – tidak hanya oleh pemerintah – setelah kebutuhan untuk mendapatkan pakaian dan makanan (filsafat Jawa menyebutkan secara berurutan : sandang, pangan lan papan) yang oleh undang-undang telah dijamin keberadaannya.

---

<sup>1</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h.71 dan 83.



Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945, menyebutkan :<sup>2</sup> **“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”**

Dengan amanat UUD 1945 tersebut pemerintah dalam melaksanakan program kerjanya berpedoman pada Undang-undang Nomor 25 Tahun 2005, tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN), yaitu suatu undang-undang yang terkenal sebagai pengganti Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) di masa Orde Baru, dimana di dalam Pasal 1 butir 4 & 5 termuat program pembangunan yang dikenal dengan “Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), dan dalam butir 8 terkandung Program Pembangunan yang disebut dengan Rencana Pembangunan Tahunan Nasional (RPTN)” yang merupakan Rencana Kerja Pemerintah (RKP) setiap tahunnya, yang pelaksanaannya dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2004, tentang Rencana Kerja Pemerintah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2004, tentang Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Kementerian Negara/Lembaga.

Khusus untuk pembangunan perumahan sebagai pengembangan dan pemberdayaan pemukiman mendapatkan pengaturannya di dalam Lampiran I-A Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2004, tentang Klasifikasi Fungsi dan Subfungsi, kode 06 tentang Perumahan dan Fasilitas Umum.

---

<sup>2</sup> UUD-RI 1945, Hasil Amandemen ke-4, tanggal 18 Agustus 2000.

Salah satu usaha untuk mewujudkan hal tersebut di atas, pihak pengusaha yang bergerak di bidang pengadaan perumahan bekerja sama dengan Bank BTN (Bank Tabungan Negara), untuk pembangunan perumahan dimaksud, Kerja sama ini melahirkan suatu kesepakatan antara pihak pengusaha dengan pihak bank, di mana pihak bank menyediakan dana yang dibutuhkan oleh pihak pengusaha dalam pembangunan perumahan, yang selanjutnya ditawarkan kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal.

Penawaran perumahan ini dilakukan oleh pihak pengusaha melalui brosur-brosur penjualan untuk memudahkan masyarakat yang membutuhkan, lengkap dengan harga jual, tipe rumah, jangka waktu angsuran, besarnya cicilan perbulan dan beban bunga. Setelah ada kecocokan antara pihak pengusaha dengan pihak yang membutuhkan perumahan tentang semua yang ditawarkan tadi, dibuatlah suatu perjanjian kredit yang disebut dengan "Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN)".

Adapun format perjanjiannya telah dibuat dan disediakan sebelumnya oleh pihak pengusaha secara sepihak sebagai kreditur, dan pihak nasabah sebagai debitur tinggal menandatangani tanpa dapat ikut serta menentukan isi perjanjian tersebut.

Dalam penandatanganan perjanjian KPR-BTN, kebanyakan pihak nasabah tidak mengerti atau tidak mengetahui isi perjanjian yang ditandatangani karena kurangnya penjelasan dari pihak pengusaha, dan bahkan banyak nasabah menganggap bahwa perjanjian yang mereka tandatangani berupa perjanjian Kredit Perumahan antara mereka dengan

pihak pengusaha -- dan bukan dengan Bank – karena penandatanganannya tidak di dalam Kantor Bank, demikian pula pembayaran angsuran per-bulan tidak langsung ke Bank tetapi melalui kantor-kantor pos setempat.

Anggapan nasabah yang demikian membawa dampak *kesembronoan* tersendiri bagi pelaksanaan perjanjian yang dibuat, apalagi setelah proses perjanjian selesai, rumah yang mereka beli dengan cara angsuran atau kredit dapat langsung ditempati, sehingga apabila di kemudian hari terjadi ketelodoran dianggapnya sebagai biasa, dan bukan merupakan ketidaksesuaian atas perjanjian yang mereka buat, yang biasa disebut dengan wanprestasi.

Ketelodoran dalam pelaksanaan perjanjian KPR-BTN banyak terjadi, antara lain berupa ketidaktepatan waktu angsuran per-bulan, penundaan angsuran dari bulan sekarang ke bulan berikutnya, dan bahkan macet. Yang lebih fatal lagi rumah tersebut telah dipindahtangankan kepada pihak lain dengan cara dijual. Hal ini semua merupakan bentuk wanprestasi dalam suatu perjanjian yang mereka sepakati sebelumnya.

Penyimpangan demikian walaupun sering terjadi tetapi dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan, tanpa melalui proses hukum, sehingga nampak hampir tidak terjadi putusan pengadilan tentang wanprestasi di bidang perjanjian KPR-BTN.

Di samping itu pula jika terjadi wanprestasi maka Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) akan tampil sebagai penyelesaian masalah tersebut. Namun apabila ditelusuri dari pokok masalahnya, yakni pihak nasabah mengambil

kredit uang dari Bank untuk membayar harga rumah yang dibelinya dari pengusaha perumahan, dengan cara mengangsur setiap bulan ke Bank.

Dengan demikian, maka dengan dalih apapun, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2123K/Pdt./1996, tanggal 29 Juni 1998 tentang Menilai Ada Tidaknya Wanprestasi Suatu Perjanjian<sup>3</sup> dapat digunakan sebagai landasan penyelesaiannya, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2031K/Pid/1988, tanggal 31 Agustus 1992 tentang Gagalnya Dakwaan Jaksa Kasus Hunian Rumah KPR-BTN<sup>4</sup> dapat diterapkan secara *antinomi* (mengambil pengertian hukum dengan jalan interpretasi secara sebaliknya, yang biasa dikenal dengan istilah *argumentum a contrario*), bahwa dakwaan jaksa itu gagal karena tidak ada perjanjian yang terjadi antara developer (pengusaha perumahan) dengan nasabah. Artinya, jika ada perjanjian maka nasabah dapat dituntut telah melakukan perbuatan melanggar hukum di samping telah wanprestasi.

Dari semua peristiwa yang terjadi di dalam perjanjian KPR-BTN dapat disebabkan karena beberapa faktor antara lain : perjanjian yang ditandatangani itu dibuat sepihak oleh pihak kreditur, dan pihak debitur tidak ikut serta menentukan isi perjanjiannya.

Pihak debitur tidak memahami isi perjanjian yang ditandatangani karena kurangnya penjelasan dari pihak kreditur, apalagi pihak debitur menganggap perjanjian yang dibuat hanya antara dia dengan pihak pengusaha perumahan, tidak dengan Bank.

---

<sup>3</sup> *Varia Peradilan*, Nomor : 182, h. 58

<sup>4</sup> *Varia Peradilan*, Nomor 91, h. 32

Jadi pokok masalahnya pada perjanjian yang dibuat sepihak secara baku (standaard) yang tidak dipahami sepenuhnya oleh pihak debitur.

Model perjanjian yang demikian memang tidak dilarang oleh undang-undang karena Hukum Perjanjian pada dasarnya menganut sistem terbuka, yaitu suatu sistem yang memberi kebebasan bagi pihak-pihak yang berjanji untuk membuat perjanjian yang berbentuk dan berisi apa saja, yang terkenal dengan istilah "*asas Kebebasan Berkontrak*" yang diberikan oleh Pasal 1338 ayat (1) BW., yang bunyinya sebagai berikut : "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

Dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh Hukum Perjanjian; dimana Hukum Perjanjian memberi peluang yang sebebas-bebasnya bagi mereka yang membuatnya untuk membuat suatu perjanjian dengan bentuk dan isi di luar ketentuan undang-undang, namun kebebasan tersebut bukanlah kebebasan yang sebebas-bebasnya, tetapi kebebasan yang dibatasi dengan kebebasan sebagai pembatas umum, antara lain perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum<sup>5</sup>, syarat perjanjian tersebut harus mungkin terlaksana<sup>6</sup>, dan juga perjanjian tersebut tidak diatur dalam Hukum Pemaksa<sup>7</sup>, maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, asal dibuat secara sah: artinya memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 BW., yaitu

---

<sup>5</sup> Baca : Pasal 1337 BW.

<sup>6</sup> Ibid, baca : Pasal 1245 BW.

<sup>7</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 1986, h.66

sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang diperbolehkan.

Dengan dianutnya sistem terbuka oleh Hukum Perjanjian, yang sekaligus dengan asas kebebasan berkontrak yang diberikan oleh Pasal 1338 ayat (1) BW., maka timbul berbagai macam bentuk dan isi perjanjian, antara lain berupa perjanjian standar atau perjanjian baku; yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak, dan pihak yang lainnya tinggal menerimanya tanpa harus dapat ikut menentukan isi perjanjian yang dibuat. Namun apapun bentuk dan isi perjanjian yang dibuat tetap harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 BW. agar perjanjian tersebut sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara baku, yaitu suatu perjanjian yang dibuat

oleh salah satu pihak -- dalam hal ini pihak pengembang (developer) -- dan pihak lainnya yaitu nasabah tinggal menerimanya dengan membubuhkan tanda tangan sebagai bentuk tanda kesepakatan, tanpa dapat ikut serta menentukan bentuk dan isi perjanjian tersebut.

Perjanjian yang dibuat dengan cara demikian dimaksudkan untuk memberikan pelayanan yang cepat, efektif dan efisien, dan benar-benar tidak menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan -- sungguhpun demikian -- dalam penandatanganan perjanjian oleh pihak nasabah, perlu juga dipertanyakan apakah pihak nasabah dalam menandatangani perjanjian itu benar-benar sebagai pernyataan kehendak yang sesuai dengan kehendak



yang sebenarnya. Artinya, apakah kehendak nasabah yang dinyatakan dalam bentuk tanda tangan tersebut tidak mengandung cacat kehendak di dalamnya.

Dalam kenyataannya, Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang dibuat sepihak oleh pihak pengembang tanpa ikut sertanya pihak nasabah mengandung beberapa kelemahan, antara lain : bagi pihak pengembang merupakan lahan keuntungan dimana ia dapat dengan leluasa menentukan isi perjanjian yang berkaitan dengan harga rumah, besarnya angsuran perbulan, lamanya jangka cicilan, dan beban bunga yang harus dibayar setiap bulan. Apalagi pihak pengembang mempunyai keunggulan baik secara ekonomis maupun psikologis dibanding pihak nasabah, sehingga pihak nasabah tanpa berpikir panjang akan menerima syarat-syarat yang ada dalam perjanjian asal ia dengan mudah dapat rumah yang diinginkan.

Sedangkan bagi pihak nasabah, dengan alasan tanpa berpikir panjang ketika menandatangani Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, memberi peluang baginya manakala di kemudian hari ia tidak dapat memenuhi isi perjanjian yang ada dengan alasan, bahwa ia tidak memahami isi perjanjian yang ditandatangani dengan segala konsekuensinya, apalagi ia dalam keadaan butuh cepat-cepat mendapatkan rumah yang dimaksud.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dipermasalahkan sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian baku Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1320 BW. ?
2. Bagaimana akibat hukumnya bila terjadi wanprestasi ?

## **2. Tujuan Penelitian**

- 2.1. Untuk mengetahui apakah perjanjian standar Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1320 BW.;
- 2.2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya bila terjadi wanprestasi.

## **3. Manfaat Penelitian.**

Penelitian ini dimaksudkan untuk :

### **3.1. Secara Umum.**

Mendapatkan pengetahuan secara teori tentang sah-tidaknya perjanjian yang dibuat secara standar pada umumnya, dan khususnya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Sebab tidak menutup kemungkinan apa yang sah menurut teori kadang-kadang tidak berlaku didalam praktek. Begitu sebaliknya, apa yang tidak sah menurut teori tetapi berlaku didalam praktek, dan malah terus berlaku dan dianggap itulah yang sah.

### **3.2. Secara Khusus**

#### **3.2.1. Bagi Penulis**

- a. Sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan;
- b. Untuk mendorong penulis agar lebih giat dalam melakukan penelitian, terutama yang berkaitan dengan segala macam bentuk perjanjian yang ada di dalam masyarakat yang selama ini hanya berdasarkan pada kebiasaan-kebiasaan yang dilakukan.

### 3.2.2. Bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan

- a. Dapat menambah wawasan keilmuan, khususnya di bidang Perjanjian standar;
- b. Dapat dijadikan dasar atau pegangan untuk melakukan penelitian lanjutan;
- c. Dapat digunakan sebagai bahan bacaan tambahan di bidang Hukum Perjanjian.

### 3.3.2. Bagi Pembaca

Diharapkan hasil penelitian ini dapat diambil suatu pengertian tentang keabsahan perjanjian standar, khususnya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang secara praktek telah berlaku di dalam masyarakat.

## 4. Kajian Pustaka

Hukum perjanjian yang diatur dalam buku III BW. menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berbentuk dan berisi apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1338 BW.)

Dengan dianutnya sistem terbuka maka hukum perjanjian berkembang pesat, baik bentuk maupun isinya, bahkan secara teori pengertian perjanjian itu sendiri juga ikut berkembang, yaitu dari pengertian yang diberikan oleh Pasal 1313 BW. sebagai suatu “Perbuatan” (*handeling*) menjadi “Perbuatan Hukum”

(*rechtshandeling*) sebagaimana yang diberikan oleh doktrin (*Communis Opinio Doctorum*) dan Yurisprudensi<sup>8</sup>

Untuk sahnya suatu perjanjian, Pasal 1320 BW. menyebutkan 4 (empat) syarat, yaitu :

- sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu hal tertentu;
- suatu sebab yang diperbolehkan.

Dua syarat pertama disebut *syarat subyektif* karena mengenai subyek perjanjian, sedangkan dua syarat yang kedua disebut *syarat obyektif* karena mengenai obyek perjanjian. Dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif perjanjiannya tetap terjadi, tetapi dapat dibatalkan (*vernietig baar*), akan tetapi dalam hal tidak dipenuhinya syarat obyektif perjanjiannya batal demi hukum (*nietig*)<sup>9</sup>

Pembatalan perjanjian dapat mengandung dua macam alasan, yaitu dapat karena adanya wanprestasi, dan dapat pula pembatalan karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif. Terhadap pembatalan yang karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif itu tidak terjadi dengan sendirinya melainkan harus melalui gugatan di pengadilan. Sedangkan yang karena wanprestasi dapat diancam dengan beberapa sanksi berupa :

1. membayar ganti rugi;
2. pembatalan perjanjian;

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2004, h.94

<sup>9</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Inter:nasa, Bandung, 1979, h.17-20

3. peralihan risiko;
4. membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di depan hakim

Pembatalan perjanjian yang karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dapat disebabkan karena adanya cacat kehendak, berupa kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1321 BW., dan dapat pula karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), yang di Indonesia belum mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan. Namun Mahkamah Agung Republik Indonesia pernah memutuskan suatu masalah yang terkenal dengan putusan tentang Buku Pensiun, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3431/K/Pdt/1985, dan Nomor : 1904/K/Sip/1982, dan juga dapat berupa pembatalan perjanjian yang karena subyek perjanjian itu tidak cakap, baik karena belum cukup umur (*minderjarige*), atau mereka yang telah dewasa (*meerderjarige*) tetapi sakit ingatan, atau karena pemabuk dan pemboros, dan juga isteri yang tunduk pada Hukum Perdata Barat, sebagaimana ketentuan yang ada dalam Pasal 1330 BW.

Terhadap mereka yang belum cukup umur harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya, sedang bagi mereka yang sudah cukup umur, yang harus mewakili adalah walinya, yaitu bila sakit ingatan seluruh bidang hukum harus diwakili, tetapi bagi yang pemabuk dan pemboros, hanya bidang hukum harta kekayaan saja yang harus diwakili. Khusus bagi isteri yang tunduk pada Hukum Perdata Barat, harus didampingi suaminya apabila melakukan perbuatan hukum, namun sejak dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah

Agung Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 1963, isteri dianggap telah mampu melakukan perbuatan hukum, sehingga tidak perlu bantuan suaminya.

Sedangkan pembatalan perjanjian yang karena wanprestasi, baik disebabkan karena alpa maupun lalai atau ingkar janji dapat berupa :

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;:
3. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; dan
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Suatu perjanjian adalah terjadi atau ada apabila ada kata sepakat. Kata sepakat adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu adalah dikehendaki pula oleh pihak yang lainnya; yakni kehendak mereka adalah "sama" yaitu apa yang mereka kehendaki adalah sama dalam kebalikannya, yang satu melakukan kewajibannya dan yang lain menerima haknya<sup>10</sup>. Kehendak di sini adalah kehendak yang dinyatakan, artinya pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenkomstende wilsverklaring*) antara pihak-pihak yang berjanji<sup>11</sup>.

Di muka telah dijelaskan bahwa dengan dianutnya sistem terbuka hukum perjanjian berkembang pesat. Perkembangan ini termasuk bentuk dan isi perjanjian itu sendiri, yang antara lain berbentuk standar atau baku yang disebut dengan perjanjian baku, dan ada pula yang berisi kredit (*dari penulis :*

---

<sup>10</sup> Op.Cit, h. 16

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 98

suatu jual-beli yang pembayarannya dengan cara angsuran atau mencicil) yang disebut dengan Perjanjian Kredit.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi “credere” yang berarti “percaya” (Belanda : *vertrouwen*, Inggris : *belive, trust or convidence*)<sup>12</sup>, dan istilah tersebut telah ditemukan di dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1998, tentang Perbankan. Sedangkan istilah Perjanjian Kredit terdapat dalam Instruksi Pemerintah, yang ditujukan kepada masyarakat Bank, bahwa dalam memberikan kredit untuk apapun, bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit<sup>13</sup>.

Di dalam praktek kredit baik oleh lembaga keuangan seperti bank maupun oleh lembaga perkreditan seperti Kredit Perumahan Rakyat (KPR) menunjukkan bahwa perjanjian kredit itu tumbuh sebagai perjanjian baku, yaitu perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak dan pihak lainnya tinggal menerima isi perjanjian itu. Perjanjian tersebut dapat dipandang sebagai perjanjian pendahuluan, yaitu perjanjian pinjam uang, yang diikuti dengan perjanjian lanjutan berupa penyerahan barang, dan perjanjian standar tersebut sepenuhnya sah<sup>14</sup>.

## 5. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu suatu penelitian yang didasarkan pada penelitian kepustakaan, dan sudah barang tentu bahan hukum yang digunakan sebagai obyek adalah bahan hukum

---

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 23

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 21

<sup>14</sup> Vollmar, terjemahan I.S. Adiwijarta, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jilid 1, Rajawali Press, Jakarta, 1980, h. 7

skunder, baik skunder-primer, skunder-skunder, maupun skunder-tercier. Walaupun demikian, jika diperlukan akan dilakukan penelitian lapangan untuk melengkapi bahan-bahan dari kepustakaan dengan cara observasi kepada salah satu nasabah Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang masih dalam angsuran yang berjalan.

### 5.1. Pendekatan Masalah

Di atas telah dikemukakan bahwa penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif; dengan kata lain tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang sudah barang tentu bahan hukum yang diandalkan sebagai data pokok adalah bahan hukum sekunder yang digali dari kepustakaan dengan cara studi dokumen. Di samping itu, bila diperlukan akan dilakukan penelitian lapangan untuk mendapatkan bahan hukum primer sebagai pelengkap bahan hukum dari kepustakaan terhadap salah satu nasabah Kredit Perumahan Rakyat yang masih dalam angsuran yang berjalan, dan tidak menutup kemungkinan dalam penelitian lapangan ini akan didapat data-data yang sifatnya sudah baku berupa data statistik, atau juga berupa model perjanjian kredit yang sudah diformat terlebih dahulu, yang semuanya itu merupakan bahan hukum skunder, dan bahan hukum primer walaupun didapat dari lapangan.

Dalam penelitian ini mengingat permasalahannya tentang sah-tidaknya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat dilihat dari segi aturan yang diberikan oleh Pasal 1320 BW., dan juga tentang akibat hukum dari perjanjian tersebut bila terjadi wanprestasi, maka pendekatan yang digunakan ialah dapat dipilah-pilah terhadap 3 (tiga) permasalahan, yaitu :



- a. yang menyangkut perjanjian itu sendiri;
- b. yang menyangkut sah atau tidaknya perjanjian;
- c. yang menyangkut akibat hukumnya.

**ad.a.** Permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, bila dilihat dari bentuk dan isi perjanjiannya, pendekatan yang digunakan adalah *contractual approach*, artinya bagaimana perjanjian itu dibuat, apa bentuknya, dan isi yang dikandungnya apa saja.

Suatu perjanjian dapat dibuat oleh pihak-pihak yang berjanji dengan berbagai macam cara, tetapi situasi dan kondisi menentukan bagaimana perjanjian itu dibuat, yang sudah barang tentu akan mempengaruhi bentuk dan isi perjanjian itu sendiri. Bila para pihak dalam situasi yang inginnya serba cepat, efektif, dan efisien, dan juga tidak dalam keadaan yang tidak seimbang baik secara ekonomis maupun psikologis, maka perjanjian yang dibuat sudah barang tentu bentuk dan isinya disepakati bersama sebelum membuat format perjanjian. Tetapi apabila dalam situasi dan kondisi sebagaimana tersebut di atas maka perjanjian yang dibuat bentuk dan isinya dapat oleh salah satu pihak sedangkan pihak yang lainnya tinggal menerimanya.

Dilihat dari segi perjanjiannya pula, bila melihatnya dari sisi pengertian perjanjian, maka rujukannya dapat berupa pengertian yang diberikan oleh Pasal 1313 BW., dan juga oleh doktrin, baik yang klasik maupun yang baru. Pengertian perjanjian yang

rujukannya Pasal 1313 BW., pendekatan yang digunakan adalah *statuta approach*, karena pengertian perjanjian yang ada dalam pasal tersebut, untuk ukuran pengertian hukum sekarang sudah tidak dapat menjelaskan, dimana pasal tersebut memberi pengertian perjanjian sebagaimana suatu “perbuatan (*handeling*)” bukan “perbuatan hukum”, artinya bila salah satu pihak wanprestasi maka pihak lainnya tidak dapat menuntutnya.

Sedangkan pengertian perjanjian yang rujukannya doktrin, baik klasik maupun baru pendekatan yang digunakan adalah *conceptual approach*, yaitu berdasarkan perkembangan yang ada, pengertian perjanjian menurut doktrin klasik sebagai “perbuatan hukum”, yang sudah barang tentu merupakan akibat hukum. Namun perbuatan hukum di sini dilihatnya sebagai suatu perbuatan hukum yang bersisi dua (*een tweezijdige rechtshandeling*). Sehingga doktrin baru melihat perjanjian sebagai dua perbuatan hukum yang bersisi satu (*twee eendijdige rechtshandelingen*), artinya masing-masing pihak melakukan perbuatan hukum yang sisinya satu yaitu prestasi. Sehingga apabila salah satu pihak wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut pemenuhan prestasi tersebut kepada pihak lainnya, karena pihak yang wanprestasi juga melakukan perbuatan hukum, maka layaklah jika ia harus memikul akibat hukumnya. Kajian teori terhadap pengertian perjanjian ini, maka pendekatan yang digunakan adalah *conceptual approach*.

**ad.b.** Permasalahan yang menyangkut sah atau tidaknya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, pertama-tama dilihat dari ada tidaknya kesepakatan, karena perjanjian itu ada dan tidaknya tergantung dari ada tidaknya kesepakatan (kata sepakat). Mengenai kesepakatan ini bila rujukannya Pasal 1320 BW. yang memuat syarat-syarat sahnya perjanjian, baik yang subyektif maupun obyektif, terutama point 1 (satu)-nya, maka pendekatan yang dilakukan adalah *statuta approach*. Sedangkan apabila rujukannya teori, yang memberi penjelasan bahwa kesepakatan atau kata sepakat itu adalah persesuaian kehendak antara pihak-pihak yang berjanji, dan bukan sekedar ke-sesuaian, yang artinya kehendak mereka harus sama, dalam arti kebalikannya, yang satu berhak atas sesuatu sedangkan yang lainnya berkewajiban memberikan kepada yang satu, begitu sebaliknya. Kehendak di sini tidak hanya harus sama antara pihak-pihak, tetapi kehendak mereka harus sama dengan pernyataan kehendaknya (*overeenkomstende wilsverklaring*), maka pendekatan yang digunakan adalah *conceptual approach*.

**ad.c.** Permasalahan yang berkaitan dengan akibat hukum perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, dibedakan antara akibat hukum yang disebabkan karena batal demi hukum (*nietig*) dengan pembatalan (*vernietig*). Untuk yang batal demi hukum tidak dibicarakan karena tidak ada kaitannya dengan perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, sedangkan pembatalan yang dibicarakan dengan dibedakan antara

pembatalan yang disebabkan karena tidak dipenuhinya syarat subyektif dan pembatalan yang disebabkan karena adanya wanprestasi. Pembatalan perjanjian karena tidak dipenuhinya syarat subyektif dapat dilihat dari adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwaang*), dan penipuan (*bedrog*) yang diatur dalam Pasal 1321 BW., dan sudah barang tentu pendekatan yang digunakan adalah *statuta approach*, dan juga dapat dilihat dari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yang pasal undang-undang Indonesia belum mengaturnya, sedangkan Mahkamah Agung Republik Indonesia pernah memutuskan suatu masalah yang terkenal dengan putusan tentang Buku Pensiun, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3431/K/Pdt/1985, dan Nomor : 1904/K/Sip/1982. Dengan demikian pendekatan yang digunakan adalah *conceptual approach*. Adapun pembatalan perjanjian yang disebabkan karena wanprestasi dapat dibedakan rujukannya antara pasal peraturan perundang-undangan dengan teori yang ada. Untuk rujukannya pasal peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 1238 BW., dengan pendekatan *statuta approach*. Sedangkan yang rujukannya teori yang memberi pengertian wanprestasi, baik karena alpa, lalai atau ingkar janji, dapat berupa :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;

- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, maka sanksinya dapat berupa :
  - a. pemenuhan perjanjian;
  - b. pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi;
  - c. ganti rugi saja;
  - d. pembatalan perjanjian; dan
  - e. pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi, maka pendekatan yang digunakan adalah *conceptual approach*.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. *contractual approach*;
2. *statuta approach*; dan
3. *conceptual approach*.

## 5.2. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum penelitian yang digunakan berupa bahan Hukum Skunder, yaitu :

1. *Primer*, yaitu bahan hukum mengikat.
  - a. TAP MPR;
  - b. GBHN;
  - c. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW.)
  - d. Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1998, tentang Perbankan

e. Undang-undang Nomor : 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen;

f. Yurisprudensi.

2. *Skunder*, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :

a. Buku-buku Hukum;

b. Hasil-hasil Penelitian Hukum;

c. Blanko Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat

3. *Tersier*, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap Bahan Hukum Primer dan Skunder, yaitu :

a. Kamus Hukum;

b. Kamus Bahasa Belanda;

c. Kamus Bahasa Inggris;

d. Kamus Bahasa Indonesia

e. Kamus Internasional.

Khusus untuk penelitian lapangan tidak ditentukan wilayah penelitiannya karena sifatnya komplemen belaka.

### 5.3. *Teknik Pengumpulan Bahan Hukum*

Terhadap Bahan Hukum yang sifatnya skunder akan dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu dengan cara mempelajari pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan, di samping teori-teori yang ada dalam buku-buku maupun yang ada dalam tulisan-tulisan ilmiah untuk

diambil suatu kesimpulan agar dapat dengan jelas gambaran kebenaran atas permasalahan yang diteliti.

Demikian pula dengan bahan hukum yang didapat dari lapangan, karena bentuknya berupa model perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, maka dikategorikan sebagai bahan hukum skunder, dan bahan hukum primer, walaupun didapat dari lapangan.

#### 5.4. Analisis Hasil.

Dalam penelitian ini dipergunakan analisis *deskriptif-kualitatif*, yaitu bahwa hasil penelitian yang diuraikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dalam susunan kalimat, tidak dalam bentuk penjelasan yang berupa angka-angka.

Dalam penelitian ini yang diteliti mengenai sah-tidaknya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat dan akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka yang menjadi ukuran pokok dalam penelitian ini adalah ada-tidaknya kesepakatan, dan sudah barang tentu untuk dapat menentukan ada-tidaknya kesepakatan adalah dengan cara mencari kehendak yang senyatanya dan bukan sekedar kehendak yang dipernyatakan (*the real will and not the will as declared*), dan baru kemudian dilihat akibat-akibat hukumnya.

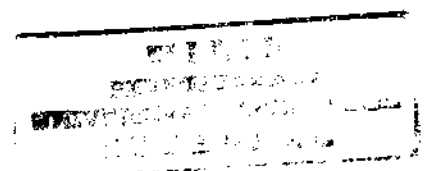
Berkaitan dengan materi pokok yang diteliti tersebut di atas, maka penelitian ini menggunakan metode *Induksi* dan *Deduksi* secara timbal-balik agar mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang pokok masalah yang diteliti.

## 6. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan judul thesis ini, yaitu Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR), yang penelitiannya menitikberatkan pada permasalahan sah-tidaknya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat tersebut dengan segala akibatnya apabila terjadi wanprestasi, maka secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

**BAB I**, merupakan Bab Pendahuluan, yang di dalamnya menguraikan tentang Latar Balakang dan Perumusan Masalahnya, dengan asumsi dasar tentang adanya kesenjangan antara teori dengan praktek, berupa teori bahwa perjanjian itu ada karena adanya kata sepakat, yang dituangkan dalam Pasal 1320 BW., sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, dan kata sepakat menurut teori yaitu persesuaian antara kehendak dan pernyataan kehendak, dan bukan sekedar kesesuaian, artinya berupa kehendak yang dinyatakan dan bukan kehendak yang dipernyatakan. Namun karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka dengan asas kebebasan berkontraknya, maka hukum perjanjian berkembang pesat, tidak hanya pengertian perjanjian saja yang berkembang tetapi bentuk dan isi perjanjian tersebut juga ikut berkembang, sehingga didapatkan bentuk perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Standaard, yaitu perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak dan pihak lainnya tinggal menerimanya, sebagaimana perjanjian Kredit Perumahan Rakyat. Kesenjangan antara teori dan praktek itulah yang akan diteliti dan hasilnya dituangkan dalam Bab II dan Bab III.

Bab Pendahuluan ini menguraikan pula tentang Keaslian Penelitian untuk menunjukkan ketidaksamaannya dengan penelitian-penelitian yang pernah





dilakukan, dan apabila sama, mungkin hanya judulnya saja tetapi permasalahan dan obyek yang diteliti berbeda. Juga menguraikan tentang Kegunaan maupun Manfaat Penelitian, baik secara teori maupun praktek. Selanjutnya dalam bab ini dijelaskan Tujuan Penelitian sesuai dengan permasalahan yang ada. Dilanjutkan dengan Landasan Teori sebagai tolok ukur penyelesaian masalah yang diteliti, dengan pengertian bahwa permasalahan yang diteliti diselesaikan dengan dasar landasan teori sebagai dasar jawaban.

Terakhir bab ini menguraikan tentang Metode Penelitian yang meliputi Pendekatan Masalah berupa *Contractual Approach*, *Statuta Approach*, dan *Conceptual Approach*, juga bahan hukum yang meliputi Bahan Hukum Skunder, baik Primer, Skunder, maupun Tersier, yang semuanya itu merupakan bahan hukum pokok dalam penelitian ini. Selanjutnya meliputi juga Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, yang dilakukan dengan cara studi dokumen, dan diteruskan dengan Analisis Hasil penelitian dalam bentuk *deskriptif-kualitatif*, artinya uraian-uraiannya berupa penjelasan dan susunan kalimat, tidak berupa angka-angka, dengan cara *induksi* dan *deduksi* secara timbal balik.

**BAB II**, menguraikan tentang aturan perundang-undangan dan teori-teori yang berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yang dimulai dengan uraian tentang perjanjian itu sendiri dari segi pengertian, bentuk dan isinya. Dalam menguraikan pengertian perjanjian dikemukakan pengertian yang ada dalam Pasal 1313 BW., yang mengatakan bahwa perjanjian adalah “perbuatan” dan bukan “perbuatan hukum”. Juga dikemukakan pengertian perjanjian yang didapat dari doktrin klasik bahwa perjanjian adalah “perbuatan

hukum” dan doktrin yang baru, yang mengatakan perjanjian adalah “hubungan hukum”.

Sedangkan bentuk dan isi perjanjian diuraikan berdasarkan pada Pasal 1338 BW. *jo.* Pasal 1320 BW. *jo.* Pasal 1337 BW. *jo.* Pasal 1254 BW., yang intinya bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka dengan asas kebebasan berkontraknya memberi kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang berbentuk dan berisi apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, juga syarat perjanjian tersebut harus mungkin dilaksanakan, dan tidak diatur dalam hukum paksa. Adapun untuk sahnya perjanjian diuraikan berdasarkan Pasal 1320 BW., khususnya point 1 tentang “kesepakatan” yang secara teori berisi tentang persesuaian antara kehendak dengan pernyataan kehendak. Kesepakatan atau kata sepakat merupakan kunci ada tidaknya perjanjian. Tergantung ada tidaknya kata sepakat, sehingga Pasal 1320 BW. tidak hanya sebagai pasal yang memuat syarat sahnya perjanjian saja, tetapi juga memuat tentang syarat adanya perjanjian. Uraian-uraian yang ada dalam bab ini merupakan jawaban atas permasalahan tentang sah tidaknya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat.

**BAB III.** Dalam bab ini diuraikan tentang akibat hukum suatu perjanjian, khususnya akibat hukum yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian, terutama yang karena wanprestasi. Dalam hal pembatalan perjanjian tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian yang karena tidak dipenuhinya syarat subyektif, maka dalam bab ini juga diuraikan tentang itu, yang pijakannya Pasal 1321 BW. tentang cacat kehendak, yang meliputi kekhilafan, paksaan, dan penipuan, serta penyalahgunaan, yang aturannya

berupa Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3431/K/Pdt/1985 dan Nomor : 1904/K/Sip/1982, khusus mereka yang disebut “*golongan personae miserabile*” digunakan Pasal 1330 BW., dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 1963.

Adapun pembatalan perjanjian yang karena wanprestasi, baik bentuk maupun saknsinya diuraikan berdasarkan Pasal 1238 BW. dan teori wanprestasi. Uraian-uraian yang ada dalam bab ini merupakan jawaban atas permasalahan tentang akibat hukum perjanjian Kredit Perumahan Rakyat apabila terjadi wanprestasi.

**BAB IV,** merupakan Bab Penutup, terdiri dari Kesimpulan yang merupakan rangkuman dan Hasil Penelitian, yang uraiannya ada dalam Bab II dan Bab III, dengan kata lain, bab ini merupakan jawaban atas permasalahan yang diteliti. Juga memuat Saran-saran sebagai pijakan untuk pengembangan ilmu pengetahuan ke depan, dan juga untuk melakukan penelitian lanjutan.

## BAB II

### **KEABSAHAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT**

Bab ini merupakan analisis penelitian tentang permasalahan : Apakah Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur Pasal 1320 BW.

Untuk memudahkan sistematika penulisan, pertama-tama dibahas tentang Sistem Terbuka dan Asas Kebebasan Berkontrak yang dianut oleh Hukum Perjanjian, kemudian diteruskan pembahasannya tentang perjanjian itu sendiri, yang meliputi pengertian perjanjian dan syarat sahnya perjanjian, yang sudah barang tentu inti dari pembahasan tersebut untuk dapat diketahui ada tidaknya kata sepakat untuk menentukan ada tidaknya perjanjian, dan setelah itu baru dibahas tentang sah tidaknya perjanjian, khususnya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat apakah sudah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW.

#### *1. Tentang Sistem Terbuka & Asas Kebebasan Berkontrak*

Hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berbentuk dan berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan

undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap (*optional law/aan voelensrecht*), yang artinya pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaknya. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal yang ada dalam hukum perjanjian, tetapi apabila tidak membuat ketentuan-ketentuan sendiri, maka mereka tunduk pada undang-undang. Dikatakan sebagai hukum pelengkap karena benar-benar pasal-pasal dalam hukum perjanjian itu dapat melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap<sup>1</sup>.

Sistem terbuka yang mengandung suatu asas “kebebasan” membuat perjanjian, yang menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, yang dalam hukum perjanjian diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak” (*partij autonomie/contractvrijheid*)<sup>2</sup> lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. Yang berbunyi : “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Dengan menekankan pada perkataan “semua”, maka pasal tersebut berisi suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa semua diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang, dengan

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1979, h. 13.

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1993, h. 107.

perkataan lain, dalam perjanjian semua diperbolehkan membuat undang-undang bagi dirinya sendiri<sup>3</sup>.

Sedangkan perkataan “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum, dan perjanjian itu secara sah mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Secara sah, yaitu pembuatan perjanjian harus mengikuti aturan syarat-syarat sahnya perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 BW., dan dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pasal 1338 ayat (1) BW. tidak hanya mengandung asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikatnya perjanjian sebagai undang-undang saja, tetapi juga terkandung asas kepastian hukum<sup>4</sup>.

Sistem terbuka dari hukum perjanjian juga mengandung suatu pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu BW dibentuk, misalnya undang-undang hanya mengatur perjanjian-perjanjian jual-beli dan sewa-menyewa, tetapi dalam praktek timbul suatu macam perjanjian yang dinamakan beli-sewa (*huur koop*) yang merupakan campuran antara jual-beli dan sewa-menyewa<sup>5</sup> yang dalam istilah masyarakat umum “kredit” (penulis). Oleh karena pihak pembeli tidak mampu membayar harga barang sekaligus, diadakanlah perjanjian dimana pembeli dapat mencicil harga barang yang dibelinya

---

<sup>3</sup> Subekti, *Op.Cit*, h. 15

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, h. 109

<sup>5</sup> Subekti, *Ibid*, h. 14.

secara angsuran, sedangkan hak milik (walaupun barangnya sudah dalam kekuasaan si-pembeli) masih tetap ada pada si-penjual, dan baru berpindah ke pembeli apabila angsuran yang penghabisan telah dibayar lunas. Selama belum dibayar lunas, si-pembeli hanya sebagai penyewa dari barang yang dibelinya.

Berdasarkan uraian teoritis di atas, apabila dihadapkan pada pokok permasalahan, dapat digambarkan bahwa Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat terjadi antara Pengembang (Developer) sebagai pihak pertama dan Nasabah sebagai pihak kedua, dimana pihak pengembang sebagai perusahaan yang bergerak di bidang pengadaan perumahan rakyat tidak hanya bertujuan melayani kepentingan umum tetapi juga mencari keuntungan.

Pengembang yang jelas-jelas mencari keuntungan dalam usahanya dapat dikatakan sebagai pihak yang kuat kedudukannya, baik secara ekonomis maupun psikologis, sedangkan Nasabah jelas-jelas sebagai pihak yang lemah, karena bagaimanapun juga ia sebagai pihak yang membutuhkan pelayanan umum dari Pengembang.

Pengembang mempunyai kekuasaan untuk menentukan pemberian atau tidaknya permohonan kredit perumahan yang diajukan oleh Nasabah. Kenyataannya dengan keunggulan yang dimiliki oleh pihak Pengembang itu

menjadikan ia leluasa untuk menentukan kedudukan hukumnya, dengan membuat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat dalam bentuk baku (uraian tentang Perjanjian Standaard terdapat di dalam Bab III).

Dengan pembakuan perjanjian kredit memang menunjang efisiensi pelayanan pihak pengembang, namun praktek penggunaannya dapat memberatkan pihak Nasabah. Sebagai contoh di dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang terkenal dengan istilah Surat Perjanjian KPR-BTN, pihak Pengembang mencantumkan syarat perjanjian yang secara implisit merupakan syarat *eksonerasi*, yaitu berkenaan dengan harga barang, besarnya angsuran, jangka waktu pelunasan, dan suku bunga pinjaman. Selanjutnya pihak Nasabah dapat digambarkan bahwa pada umumnya mereka yang telah mengambil kredit perumahan adalah mereka yang ekonominya pas-pasan; artinya, jika ia ekonominya mampu tidak mungkin membeli rumah dengan cara angsuran, dan karena ekonomi yang pas-pasan tersebut dapat dikatakan baik secara ekonomis maupun psikologis membawa Nasabah untuk tidak banyak perhitungan dalam hal kerugian yang bakal diterimanya, termasuk tingginya harga, angsuran, jangka waktu pelunasan, dan suku bunga pinjaman atas kredit yang diajukan.

Dari gambaran umum mengenai kondisi para pihak dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat tersebut, maka secara nyata tidak perlu dibuktikan lagi bahwa pihak Pengembang berada dalam posisi yang unggul karena berhadapan dengan masyarakat golongan ekonomi pas-pasan (lemah).



Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat antara pihak Pengembang dengan pihak Nasabah, secara teori didahului dengan permohonan kredit oleh Nasabah, dan atas permohonan tersebut pihak Nasabah melengkapi syarat-syarat yang diperlukan untuk melangkah ke pembicaraan tentang harga barang, besarnya angsuran, jangka waktu pelunasan, dan besarnya suku bunga pinjaman. Namun dalam prakteknya tidak demikian, yakni Nasabah mengajukan permohonan Kredit Perumahan Rakyat lengkap dengan syarat-syarat yang ditentukan, lalu pihak Nasabah disodori blanko perjanjian kredit yang sudah terformat sebelumnya, yang berisi tentang segala hal sebagaimana yang tersebut di atas. Apabila Nasabah menerima isi perjanjian itu, maka dengan segala konsekuensinya ia menerima akibat hukumnya, artinya menerima apa saja yang telah ditentukan oleh pihak Pengembang, tanpa dapat merubahnya, dan dengan sendirinya perjanjian telah terjadi.

Lebih dari itu, pada waktu Nasabah menyetujui harga rumah yang dibeli dengan cara angsuran (bahasa umum : *kredit*), yang disodorkan oleh pihak Pengembang, pada umumnya mereka hanya menerima begitu saja tanpa dapat berupaya mengajukan keberatan-keberatan yang menurut ukuran dirinya adalah berat.

Hal ini dapat dikatakan bahwa pihak Pengembang telah mengabaikan hak dan kewajiban Nasabah, antara lain hak Nasabah yang berupa besar harga rumah yang ia kehendaki, besarnya angsuran, jangka waktu pelunasan,

dan berupa penekanan kewajiban kepada Nasabah terhadap ketentuan-ketentuan yang telah dicantumkan dalam perjanjian.

Diabaikannya hak dan kewajiban Nasabah disebabkan karena di samping kurang telatennya Nasabah untuk membaca dengan teliti isi perjanjian, pihak Pengembang menganggap bahwa para Nasabah pada umumnya sudah mengetahui tentang bagaimana jenis-jenis rumah yang dibeli dengan cara angsuran, terhadap besarnya harga, angsuran, jangka waktu, dan bunga lengkap dengan segala konsekuensinya.

Hal ini jelas-jelas bertentangan dengan bentuk suatu lembaga yang bergerak di bidang pelayanan umum. Yang jelas, walaupun pasal 1338 BW. memberikan keleluasaan kepada mereka yang mengadakan perjanjian untuk dengan bebas membuat perjanjian yang berbentuk dan berisi apa saja, namun kebebasan tersebut tidak berarti bebas yang sebebaskan-bebasnya, sampai mengabaikan unsur pokok dalam perjanjian yang disebut dengan kesepakatan.

Dalam hukum dikenal adanya upaya perlindungan hukum yang bersifat preventif, yaitu suatu upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pembentuk undang-undang dengan mewajibkan kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian dalam bentuk baku, utamanya untuk memenuhi syarat-syarat yang harus diperhatikan dalam penyusunan perjanjian baku. Perlindungan hukum preventif ini sebenarnya merupakan upaya untuk mencari rumusan perjanjian baku, yang selain dapat diterima

oleh pihak-pihak yang membuat, juga dapat sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian.

Khusus yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, seharusnya sebelum memberikan penawaran kepada pihak Nasabah, pihak Pengembang dapat diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pembentuk undang-undang. Lebih rinci penulis uraikan sebagai berikut :

Perlindungan hukum preventif di sini pada hakikatnya merupakan upaya pembentuk undang-undang untuk mewajibkan pihak Pengembang guna memberikan hak dan kewajiban kepada Nasabah. Dengan demikian, pihak Pengembang wajib menyusun perjanjian baku yang memungkinkan pihak Nasabah tidak dirugikan, yaitu dengan cara mendasarkan penyusunan perjanjian baku pada pedoman yang ditetapkan oleh pembentuk undang-undang.

Suatu perjanjian baku dapat dikatakan ideal, apabila dalam penyusunannya memperhatikan asas-asas hukum perjanjian. Namun demikian tidak menutup kemungkinan timbulnya suatu sengketa sekalipun asas-asas hukum perjanjian itu dipenuhi.

Asas-asas yang patut dikemukakan oleh pembentuk undang-undang ialah asas-asas yang terkandung di dalam Pasal 1338 BW. **jo.** Pasal 1320 BW., yaitu asas *konsensualisme*, asas *kebebasan berkontrak*, asas *mengikatnya undang-undang*, dan asas *itikad baik*. Dengan asas-asas

tersebut dapat dicakup bagaimana seyogyanya perjanjian itu terjadi, bagaimana bentuk dan isinya, serta bagaimana pelaksanaannya.

Asas konsensualisme merupakan unsur essentialia dari suatu perjanjian. Bagaimana asas ini harus ada dalam setiap perjanjian, termasuk Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang dibuat secara baku. Namun kenyataannya, untuk menilai terjadinya kata sepakat dalam perjanjian baku memang relatif sulit, karena semua syarat perjanjian umumnya telah secara baku ditetapkan sepihak, yaitu pihak Pengembang, dan Nasabah dihadapkan pada syarat-syarat baku itu untuk menerimanya.

Menghadapi kenyataan tersebut, pihak Pengembang seyogyanya menyusun syarat-syarat perjanjian dengan memperhatikan kepatutan dan kepatutan (*Billijkheid en Redelijkkheid*), apa yang layak dan patut menurut ukuran umum dapat diasumsikan bahwa Nasabah yang hendak mengadakan perjanjian dan menyetujui syarat-syaratnya, dapat diartikan benar-benar menerima syarat-syarat perjanjiannya (kesepakatan yang terjadi tanpa cacat kehendak).

Meskipun penyusunan perjanjian baku merupakan wewenang penuh dari pihak Pengembang, namun ia seyogyanya tidak mengabaikan apalagi memanfaatkan kondisi Nasabah yang serba butuh. Kalau tidak, tujuan pemakaian perjanjian baku untuk pelayanan dengan cepat, efektif dan efisien, justru akan mendatangkan masalah.

Selain asas konsensualisme tersebut di atas, pihak Pengembang seyogyanya tidak menyalahgunakan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 1338 ayat (1) BW., yang dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, untuk memberikan kebebasan pada para pihak menentukan bentuk dan isi perjanjian yang akan dibuat.

Asas kebebasan berkontrak ini sangat diperlukan, karena pihak Pengembang, baik secara ekonomi maupun psikologis, telah unggul dan cenderung sewenang-wenang dalam penyusunan syarat-syarat perjanjian, yaitu dengan sengaja atau tidak, karena dasarnya mencari keuntungan yang sebesar-besarnya, telah mengabaikan kondisi Nasabah yang sebenarnya.

Kecenderungan yang disebabkan adanya anggapan (dan bisa dipastikan) para Pengembang, bahwa adanya ketergantungan pihak Nasabah pada pihak Pengembang, akan memaksa pihak Nasabah tetap menerima syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya.

Asas ketiga yaitu asas mengikatnya perjanjian dimana pihak Pengembang perlu memahaminya. Hal ini dikemukakan bahwa dari pihak Pengembang masih ada kesan bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, maka pihak Nasabah terikat mutlak. Perjanjian seolah-olah dijadikan perangkap siapa yang telah menandatangani perjanjian tidak dapat mengelak untuk tidak melaksanakan perjanjian itu. Padahal, dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. dikatakan : "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang*

*membuatnya*”. Dengan demikian hanya perjanjian yang sah saja yang mengikat. Akibatnya jika perjanjian itu tidak sah maka terbuka kemungkinan untuk terjadinya pembatalan.

Meskipun dalam penyusunan perjanjian baku pihak Pengembang bebas menentukan syarat-syarat perjanjian dan berusaha sedapat mungkin menguntungkan dirinya, namun syarat-syarat perjanjian yang dibuat seyogyanya tidak merugikan Nasabah, walaupun pihak Nasabah mutlak untuk melaksanakannya. Masalahnya, jika ternyata perjanjian tersebut tidak sah, atau karena tidak dilaksanakan dengan baik, maka masih terbuka kemungkinan bagi pihak Nasabah untuk meminta pembatalan.

Yang terakhir adalah asas itikad baik, sehubungan dengan asas ini seyogyanya pihak Pengembang menyusun syarat-syarat baku dalam perjanjian baku yang sejelas-jelasnya. Manfaatnya ialah agar dalam pelaksanaan perjanjian tidak membuka peluang, khususnya bagi Pengembang untuk menafsirkan syarat-syarat perjanjian baku yang mengarah pada terjadinya pelaksanaan perjanjian tanpa adanya itikad baik.

Asas-asas perjanjian tersebut di atas seyogyanya ditetapkan oleh pembentuk undang-undang sebagai acuan bagi pihak Pengembang dalam penyusunan perjanjian baku yang memuat tentang harga baku (umum), besarnya angsuran, jangka waktu pelunasan, dan besarnya suku bunga, karena pengaturan hal-hal tersebut merupakan titik sentral dalam perjanjian kredit.

Pentingnya penyusunan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat untuk mendapatkan perhatian, mengingat hal ini berkaitan dengan kepentingan masyarakat umum, khususnya masyarakat ekonomi lemah dalam menunjang keberhasilan pembangunan nasional di bidang penataan ruang dan tempat, yang memakai jasa kredit konsumtif, berupa pemenuhan salah satu kebutuhan pokok, yaitu perumahan sebagai tempat tinggal. Karenanya, kondisi sosial-ekonomis dan psikologis Nasabah perlu diperhitungkan, bagaimana perumusan pengaturan yang menyangkut harga angsuran, jangka waktu pelunasan, dan suku bunga yang dapat dijangkau oleh Nasabah.

Kewenangan pihak Pengembang untuk membebaskan diri dari risiko pelaksanaan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat memang dimungkinkan oleh peraturan hukum konkret tentang perjanjian pinjam mengganti sebagaimana Pasal 1756 ayat (2) BW<sup>6</sup>

Ketentuan tersebut jelas bahwa risiko atas terjadinya “perubahan keadaan” ditanggung oleh debitur (misalnya rumah yang dibeli dengan cara angsuran, sebelum selesai angsuran yang terakhir, tiba-tiba rumah tersebut rusak, ambruk, atau musnah karena bencana). Namun Yurisprudensi yang sekarang banyak dianut, meninggalkan pengaturan itu. Dalam hal terjadi perubahan keadaan, risiko harus ditanggung oleh kedua belah pihak (H.R. 17 Juni 1949.NJ. 1949 No.544)<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Baca : Pasal 1756 ayat (2) BW.

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1979, h. 4

Keputusan Hoge Raad tersebut mencerminkan suatu penerapan asas itikad yang harus dilindungi dalam hal pelaksanaan perjanjian, seperti terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) BW.<sup>8</sup> Hal ini dapat dimengerti bahwa walaupun Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat tidak termasuk perjanjian bernama namun ia tetap tunduk pada Bab I dan II BW. sebagai peraturan umum.<sup>9</sup> Karenanya, menurut hemat penulis mencatumkan besarnya harga, besarnya angsuran, lamanya jangka waktu pelunasan, dan tingginya suku bunga seyogyanya perlu dibuat dengan rumusan sebagai berikut :

- pihak Pengembang berhak menetapkan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas;
- penetapan syarat-syarat tersebut tidak mengabaikan kondisi Nasabah, dan jika ada lonjakan nilai tukar rupiah, maka yang demikian harus ditanggung bersama-sama antara pihak Pengembang dengan Nasabah.

Perumusan syarat-syarat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat sebagaimana tersebut di atas dapat dirasakan mendekati syarat-syarat perjanjian baku yang ideal. Alasannya, *pertama*, karena syarat perjanjian tersebut dapat diterima berdasarkan kepatutan dan kepastian, sehingga pihak Nasabah yang menghendaki diadakannya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, secara apriori dapat dianggap telah memberikan kesepakatan; artinya, Nasabah tidak dapat mengelak bahwa ia tidak menghendaki

---

<sup>8</sup> Baca : Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 BW.

<sup>9</sup> Baca : Pasal 1319 BW.



perjanjian yang dibuat dengan syarat yang telah dinilainya memberatkan.

Sebagaimana diketahui, berdasarkan “teori kepercayaan”, jika terdapat perbedaan antara pernyataan Nasabah (dalam hal ini berupa penandatanganan perjanjian kredit) dengan kehendaknya (tidak menghendaki perjanjian dibuat dalam bentuk yang demikian), maka yang berlaku dan diterima ialah syarat-syarat perjanjian yang secara obyektif dapat dipercaya.

Dengan penetapan syarat-syarat tersebut dapat dikatakan bahwa, pihak Pengembang telah mengupayakan untuk dapat diterimanya (sebagai kata sepakat) syarat-syarat perjanjian tersebut oleh pihak Nasabah tanpa adanya cacat kehendak, yang berarti telah memenuhi tuntunan asas konsensualisme. Di samping itu pula pihak Pengembang juga dianggap tidak menyalahgunakan asas kebebasan berkontrak, dan dengan demikian asas mengikatnya perjanjian menjadi lebih terjamin.

*Kedua*, penegasan syarat perjanjian tersebut di atas tidak membuka peluang bagi pihak Pengembang untuk menafsirkan syarat-syarat tersebut yang dalam pelaksanaan perjanjiannya dapat merugikan Nasabah. Secara implisit, di sini pihak Pengembang menunjukkan adanya itikad baik dalam penyusunan maupun pelaksanaan perjanjian.

## 2. Tentang Perjanjian.

### 2.1. Pengertian Perjanjian.

Dengan dianutnya sistem terbuka, Hukum Perjanjian berkembang dengan pesat sesuai dengan kebutuhan yang ada di masyarakat, tidak hanya bentuk dan isinya perjanjian saja yang berkembang, tetapi pengertian atau definisi perjanjian itu sendiri juga ikut berkembang.

Perkembangan pengertian perjanjian pertama kali dapat dilihat dari definisi yang diberikan oleh Pasal 1313 BW., yang menurut teori sekarang ini sudah tidak dapat memberikan kejelasan tentang sifat dari perjanjian itu. Dikatakan tidak memberikan kejelasan karena tidak lengkap, dan pula terlalu luas.<sup>10</sup> Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan Hukum Keluarga yang menimbulkan hukum perjanjian, juga mencakup perbuatan melawan hukum, walaupun perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan di dalamnya.<sup>11</sup> Definisi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

---

<sup>10</sup> Vollmar, Terjemahan I.S.Adiwimarta, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jilid I, Rajawali Press, Jakarta, 1984, h. 127

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2004, h. 27.

**“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya”<sup>12</sup>**

Di dalam Pasal 1313 BW. bunyi aslinya sebagai berikut :

*“Eene overeenkomst is eene handeling waarbij ee of meer personen zich jegens een of meer anderee verbinden”<sup>13</sup>*

Dari bunyi Pasal 1313 BW. tersebut di atas dapat dilihat bahwa perjanjian adalah suatu “perbuatan” (*handeling*), dan bukan “perbuatan hukum” (*rechtshandeling*), sehingga dapat disimpulkan bahwa setiap perbuatan dapat disebut sebagai perjanjian walaupun perjanjian tersebut tidak menimbulkan akibat hukum<sup>14</sup>.

Menurut istilah kebiasaan dalam hukum (*juridische spraakgebruik*), perbuatan adalah setiap perilaku yang dikehendaki (*gewild*) tanpa memperhatikan apakah akibat hukum yang timbul kerana perbuatan itu diharapkan atau tidak<sup>15</sup> sehingga *zaakwaarneming* (mengurus perkara/masalah orang lain sementara, tanpa diminta orang tersebut)<sup>16</sup> dan *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum)<sup>17</sup> dapat dinamakan

---

<sup>12</sup> **Baca** : Pasal 1313 BW.

<sup>13</sup> **Lihat** : *Burgerlijk Wetboek (BW) dan Angelbrecht*

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit*, h. 35

<sup>15</sup> Paulus Mulyadi, *Kamus Istilah-istilah Hukum Belanda*, Karya Nusantara, Jakarta, h. 18

<sup>16</sup> W.van Hoeve, *Kamus Belanda-Indonesia*, PT. Ichtar Baru van Houve, Jakarta, 1991, h. 625.

<sup>17</sup> W. van Houve, *Ibid*, h. 317

perjanjian jika pembentuk undang-undang meletakkan dua perbuatan itu dalam titel kedua dan tidak dalam titel ketiga.<sup>18</sup>

Dari definisi perjanjian yang tidak jelas itu perlu dicari lagi dari sumber hukum lain, baik dari doktrin (*communis opinio doctorum*) maupun dari putusan hakim (*yurisprudensi*) yang oleh **van Apeldoorn** disebut sebagai faktor yang membantu pembentukan hukum<sup>19</sup>, sedangkan menurut **Lemaire** sebagai determinan bagi pembentukan hukum<sup>20</sup>, sehingga dihasilkan definisi perjanjian yang jelas.

Teori klasik memberikan definisi perjanjian sebagai berikut :

**“perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”**

Menurut **van Apeldoorn**, perbuatan hukum ialah perbuatan yang oleh hukum obyektif diikatkan kepada terjadinya dan lenyapnya suatu hak subyektif sebagai akibat perbuatan itu, karena hukum obyektif menduga bahwa akibat yang ada dikehendaki oleh orang yang bertindak. Untuk lebih jelasnya **George W. Paton** mengemukakan 4 (empat) unsur perbuatan hukum yaitu :

1. Kehendak (*the will*);
2. Pernyataan kehendak;
3. Kekuasaan untuk menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki;

<sup>18</sup> Soetojo Prawiro Hamidjojo, *Hukum Perikatan*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1984, h. 84

<sup>19</sup> van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981 h. 216

<sup>20</sup> Lemaire, dalam Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, h. 94.

#### 4. Isi yang sah (*material validity*).

##### ad.1. Kehendak (*the will*)

Si-pelaku harus mengarahkan kehendaknya pada tujuan yang tertentu. Dalam hal ini yang penting adalah mencegah faktor-faktor yang menghalangi pelaksanaan kehendak secara bebas dari si-pelaku itu karena ancaman-ancaman dari pihak lain dapat menyebabkan kehendak itu dipaksakan, baik karena peksaan, penipuan<sup>21</sup> atau pengaruh yang tidak pada tempatnya (*undue influence*)<sup>22</sup> sehingga kehendak tersebut tidak benar-benar diarahkan pada tujuan yang sebenarnya.

##### ad.2. Pernyataan Kehendak.

Kehendak tersebut harus dinyatakan. Ada beberapa peristiwa, “diam” berarti “setuju” namun apabila tidak dapat disimpulkan adanya persetujuan dengan diamnya seseorang maka harus dinyatakan<sup>23</sup>. Pernyataan kehendak dapat disampaikan dengan cara biasa, karena hukum tidak mempedulikan bagaimana kehendak itu dinyatakan asalkan terang dan tidak membingungkan

<sup>21</sup> Baca : Pasal 1321 BW.

<sup>22</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan, Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1995, h. 77

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Ibid*, h. 57.

dan dengan cara formal, apabila bentuk tertentu ini tidak dipenuhi menyebabkan perbuatan hukum itu tidak mempunyai kekuatan.

**ad.3.** Kekuasaan untuk menimbulkan akibat hukum yang dimaksudkan.

Suatu perbuatan hukum hanya mempunyai kekuatan apabila si-pelaku oleh hukum diberi kekuasaan (*power*) atau kemampuan (*capacity*) untuk melakukan perbuatan hukum<sup>24</sup>. Dimaksud dengan kekuasaan karena adanya pelimpahan dari orang lain untuk mewakilinya, sedangkan kemampuan adalah karena kecakapan (*meerderjarige*) dan jabatan yang oleh undang-undang diberikan untuk itu.

**ad.4.** Isi yang sah (*Material validity*)

Tujuan yang hendak dicapai tidak boleh terlarang oleh hukum; artinya tujuan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, karena suatu kesalahan dapat menjadikan perbuatan itu batal (*nietig*) atau dibatalkan (*vernietig*).

Selanjutnya **Van Apeldoorn** menyatakan bahwa perbuatan hukum terdiri dari perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan untuk mana cukup pernyataan kehendak dari satu orang saja guna menyebabkan suatu akibat hukum. Perbuatan hukum juga terdiri dari perbuatan hukum dua pihak, yaitu

---

<sup>24</sup> Mr. C. Asser, Penyunting Sudikno Mertokusumo, *Penuntun Dalam Mempejari Hukum Perdata Belanda*, Bagian Umum, Pengantar Ilmu Hukum, h. 227.

perbuatan hukum untuk mana diperlukan persesuaian pernyataan kehendak dari dua orang atau lebih<sup>25</sup>.

Teori klasik melihat perjanjian sebagai “satu” perbuatan hukum berupa kesepakatan atas perjanjian yang dibuat, untuk menimbulkan hak dan kewajiban sebagai akibat hukum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang bersisi dua (*een tweezijdige rechtshandeling*)<sup>26</sup> Teori ini melihat secara terbalik, yakni perjanjian dilihatnya sebagai satu perbuatan hukum yang sesungguhnya berisi dua perbuatan hukum, yaitu berupa penawaran (*offerter*) dan penerimaan tawaran (*acceptatie*)<sup>27</sup> sehingga penawaran dan penerimaan tawaran itu dilihatnya sebagai perbuatan hukum yang masing-masing berdiri sendiri untuk memberikan prestasi, tetapi kedua-duanya merupakan satu perbuatan hukum untuk menimbulkan akibat hukum.

Sedangkan teori baru melihat perjanjian sebagai “dua” perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu antara mereka yang mengikatkan diri, pihak yang satu menawarkan dan pihak yang lain menerima tawaran, sehingga disebut “hubungan hukum” berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki. Sebagai hubungan hukum perjanjian adalah terdiri dari dua perbuatan hukum yang bersisi satu

---

<sup>25</sup> Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981, h. 227

<sup>26</sup> Paulus Mulyadi, *Istilah-istilah Hukum Bahasa Belanda*, Karya Nusantara, Jakarta.

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit*, h. 90.

(*twee eenzijdige rechtshandeling*)<sup>28</sup>.

Dengan perkembangan pengertian perjanjian tersebut, maka dewasa ini sebagai teori baru, perjanjian didefinisikan sebagai berikut :

“Perjanjian adalah hubungan hukum (*rechtsverhouding*) antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”<sup>29</sup>

Akibat hukum di sini adalah timbul dan lenyapnya hak dan kewajiban, artinya pihak yang satu berhak menerima dari pihak lain dan sekaligus berkewajiban memberikan kepada pihak yang lain. Begitu juga sebaliknya, pihak yang lain berkewajiban memberikan kepada pihak yang satu dan sekaligus berhak menerima dari pihak yang satu. Dengan perkataan lain, jika akibat itu tidak dapat berupa timbul dan lenyapnya hak dan kewajiban secara sebaliknya antara pihak-pihak, maka itu tidak dapat dikatakan sebagai akibat hukum, melainkan sebagai akibat biasa karena tidak adanya daya paksa antara pihak-pihak untuk saling menuntut haknya bila terjadi wanprestasi.

## 2.1. Syarat Sahnya Perjanjian.

Pasal 1320 BW. menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;

---

<sup>28</sup> Paulus Mulyadi, *Loc.Cit*, h. 15.

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, h. 97.



3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Dua syarat pertama disebut sebagai syarat subyektif, karena mengenai subyek perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif perjanjiannya tetap sah tetapi dapat dibatalkan (*vernietig/voidable*), akan tetapi dalam hal tidak dipenuhinya syarat obyektif diancam dengan kebatalan atau batal demi hukum (*nietig andvoid*)<sup>30</sup>

#### 2.2.1. Kata Sepakat.

Untuk sahnya perjanjian harus ada dua kehendak yang mencapai kata sepakat atas konsensus. Dengan kata sepakat dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak; artinya apa yang dikehendaki yang satu adalah juga dikehendaki oleh yang lain, atau bahwa kehendak mereka adalah “sama”, yaitu apa yang mereka kehendaki adalah sama dalam kebalikannya, yang satu menerima haknya dan

---

<sup>30</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Bandung, 1979, h. 17-20

yang lain melakukan kewajibannya.<sup>31</sup> Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*)<sup>32</sup>

**George W. Paton** menyebutkan kehendak yang “senyatanya” dan bukan kehendak yang “dipernyatakan” sebagaimana dalam pernyataannya :

**“a secret mental reservation should be a bar to enforcement since the test is the real will and not the will as declared”<sup>33</sup>**

Dengan demikian kehendak tersebut harus diberitahukan pada pihak lain<sup>34</sup>, tidak jadi soal apakah disampaikan secara lisan atau tertulis, dan bahkan dengan bahasa isyarat pun atau dengan cara membisu sekalipun dapat terjadi perjanjian asal ada kata sepakat.<sup>35</sup>

Sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah merupakan unsur essentialia dari perjanjian, yaitu suatu unsur yang merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, yakni sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu terjadi (*constructive oordeel*). Sifat tersebut juga dinamakan sifat konsensual, yaitu asas yang mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling mengikatkan

<sup>31</sup> Subekti, *Ibid*, h. 16

<sup>32</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 98.

<sup>33</sup> G.W. Paton, *Text Book of Jurisprudence*, Oxford, h. 335.

<sup>34</sup> Vollmar, terjemahan I.S. Adiwimarta, *Pengantar Studi Hukum*, Jilid II, Rajawali Press, 1984, h. 146.

<sup>35</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2004, h. 98

diri. Kemauan ini menimbulkan “kepercayaan” bahwa perjanjian itu dipenuhi.

Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral, maka **Eggen** mengatakan “manusia terhormat akan memelihara janjinya”. **Grotius** mengemukakan : janji itu mengikat (*pacta sunt servanda*), kita harus memenuhi janji kita (*promissorum implendorum*)<sup>36</sup>. Falsafah Jawa mengatakan : kerbau dipegang talinya, manusia dipegang mulutnya (janjinya). Agama Islam mengajarkan : Janji itu adalah hutang (al-Hadits).

Jadi kata sepakat tidak hanya “kesesuaian” kehendak antara mereka yang berjanji saja, tetapi juga menyangkut kehendak dan pernyataan kehendak mereka itu harus sesuai (*wilsovereenstemming*), atau disebut juga dengan istilah adanya “per-sesuaian” kehendak, dan tidak sekedar ke-sesuaian, sehingga tidak timbul cacat kehendak (*wilgebrek*).

Persesuaian kehendak ini dapat digambarkan misalnya : A dan B telah sepakat dengan perjanjian yang mereka buat, dimana A telah mempunyai kehendak yang dinyatakan dengan pernyataan kehendak; begitu juga B. Kehendak A tidak hanya harus sama dengan kehendak B, tetapi kehendak A itu harus sama dengan pernyataan kehendaknya sendiri. Begitu juga B, pernyataan

---

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.Cit*, h. 109.

kehendaknya harus sama dengan kehendaknya sendiri, agar tidak terjadi cacat kehendak.

Apabila terjadi cacat kehendak maka bukan perjanjiannya yang cacat melainkan kehendaknya itu sendiri yang cacat (karena tidak sama dengan pernyataan kehendak), dalam arti syarat terjadinya. Sehingga perjanjian yang diadakan tetap terjadi, tetapi dapat dimintakan pembatalan. Hal ini dapat dimengerti bahwa Pasal 1320 BW. tidak hanya memuat syarat sahnya (*geldingsvoorwaarden*) perjanjian saja, tetapi sekaligus juga syarat terjadinya (*bestaansvoorwaarden*) perjanjian, artinya perjanjian itu terjadi dengan terjadinya kata sepakat, atau dengan kata lain; dengan kata sepakat maka terjadi perjanjian.

#### 2.2.2. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian.

Orang yang membuat perjanjian disyaratkan harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau *aqil baligh*<sup>37</sup> dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Pasal 1330 BW. menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

- a. orang-orang yang belum dewasa;

---

<sup>37</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa. Bandung, 1979, h. 17

- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Adalah patut dari sudut keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat perjanjian dan nantinya akan terkait dengan perjanjian yang dibuatnya itu, mempunyai kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung-jawab yang dipikul dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum karena seorang 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 seorang yang mengadakan perjanjian.

Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya, ia berada di bawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya sama dengan anak yang belum dewasa. Kalau anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya (wali bisa orang tua sendiri dan bisa juga orang lain, tapi kalau orang tua tidak bisa, maka orang lain), maka seorang yang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kurator atau

walinya. Khusus terhadap mereka yang telah dewasa yang ditaruh di bawah pengampuan, yang karena gila (tidak sehat rohaniannya) segala bidang hukum diwakili oleh walinya, sedangkan yang karena pemabuk dan pemboros hanya bidang hukum harta kekayaan saja yang harus diwakili oleh walinya.

Sedangkan untuk seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan perjanjian memerlukan bantuan atau ijin (kuasa tertulis) dari suaminya (Pasal 108 BW.)<sup>38</sup> Terhadap ketentuan tersebut Subekti memberikan perkecualian, untuk perjanjian yang mengenai soal-soal kecil yang dapat dimasukkan dalam pengertian keperluan rumah tangga, dianggap isteri telah dikuasakan oleh suaminya untuk itu.<sup>39</sup> Dengan demikian seorang isteri dimasukkan ke dalam golongan orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian. Perbedaannya dengan seorang yang belum dewasa adalah bahwa orang yang belum dewasa bila membuat perjanjian yang tampil ke depan adalah orang yang mewakilinya, tetapi kalau isteri ia membuat sendiri perjanjian itu dan suaminya hanya tampil sebagai pendamping. Bantuan dan lain sebagainya dapat diganti dengan surat kuasa atau ijin tertulis.

Ketidaccakapan seorang perempuan dalam BW. adalah kaitannya dengan sistem yang dianut dalam Hukum Perdata Barat

---

<sup>38</sup> Baca : Pasal 108 BW.

<sup>39</sup> Subekti, *Ibid*, h. 18.

yang menyerahkan kepemimpinan dalam keluarga itu kepada suami. Kekuasaan suami dalam pimpinan keluarga dinamakan *Maritale macht* (berasal dari bahasa Perancis “Mari” yang berarti “suami”)<sup>40</sup>

Ketidakkakapan seorang isteri ini mulai ditinggalkan di Indonesia, terbukti dalam praktik bahwa seorang Notaris sudah mengizinkan: seorang istri yang tunduk pada Hukum Perdata Barat membuat perjanjian di hadapannya, tanpa bantuan suaminya. Hal ini dapat dilihat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor : 3 Tahun 1963, tanggal 4 Agustus 1963, kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia ternyata, bahwa Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 BW tentang kewenangan isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan Pengadilan dengan ijin atau bantuan suaminya, sudah tidak berlaku lagi.<sup>41</sup>

### 2.2.3. Suatu Hal Tertentu.

Sebagai syarat ketiga dari syarat sahnya perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak. Jika timbul suatu perselisihan, barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling

<sup>40</sup> Paulus Mulyadi Dardjodarmo, *Kamus Istilah-istilah Hukum*, Karya Nusantara, Jakarta, h. 506

<sup>41</sup> **Baca** : Surat Edaran Mahkamah Agung RI, No. 3 Tahun 1963, **baca** : Pasal 108, 110 BW.

sedikit harus ditentukan jenisnya bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si-berhutang pada saat perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang, juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja dapat dihitung atau ditetapkan.

#### 2.2.4. Suatu Sebab Yang Diperbolehkan

Dengan sebab (*oorzaak*) ini dimaksudkan adalah isi perjanjiannya, yang berarti harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka bahwa sebab itu adalah suatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Hukum pada dasarnya tidak mempedulikan apa yang berada dalam gagasan seseorang atas apa yang dicita-citakan, yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanya perbuatan orang-orang dalam masyarakat.

Jadi yang dimaksud dengan sebab dalam perjanjian (jual-beli, misalnya) isinya adalah pihak yang satu menghendaki uang, dan pihak yang lain menghendaki barang. Lain halnya dengan jual-beli pisau, misalnya si-penjual akan menjual pisaunya apabila si-pembeli mau membunuh orang lain. Isinya perjanjian ini menjadi suatu terlarang.

Dalam pembahasan terdahulu telah dikemukakan bahwa pada hakikatnya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat sudah terjadi pada saat



disetujuinya harga rumah, besarnya angsuran, lamanya jangka waktu untuk pelunasan, dan besarnya suku bunga oleh Nasabah. Namun untuk pertimbangan kepastian hukum, Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat perlu dilakukan secara formal, yaitu secara tertulis berupa penandatanganan Surat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat.

Perlunya kepastian hukum tersebut berkenaan dengan perlindungan hukum bagi pihak Pengembang, yang nota bene juga Bank BTN untuk memberikan kredit yang dimohon oleh pihak Nasabah, untuk meminta pelunasan kredit beserta bunganya pada jangka waktu yang ditentukan. Bagi Nasabah, perlindungan hukumnya berupa rasa aman atas barang yang berupa rumah yang dibeli dengan cara angsuran, di samping menuntut pembatalan perjanjian dengan alasan cacat kehendak (walaupun hal ini jauh dari kemungkinannya terjadi).

Selanjutnya, realisasi Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat secara formal dilakukan dengan penandatanganan Surat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat oleh Nasabah. Penandatanganan tersebut tidak mutlak oleh Nasabah sendiri, tetapi dapat diwakilkan pada kuasanya.

Secara teoritis, penandatanganan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat adalah merupakan pernyataan kehendak dari pihak Nasabah kepada pihak Pengembang dengan maksud untuk timbulnya suatu akibat hukum pada hubungan antara Nasabah dengan Pengembang. Namun pada hemat Penulis, dalam kenyataannya dapat terjadi bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit

Perumahan Rakyat tidak selalu menjamin, bahwa pernyataan kehendak yang diwujudkan melalui penandatanganan perjanjian itu selalu dengan kehendak yang sebenarnya, dan bukan kehendak yang sekedar dipernyatakan (*and not the will as declared*).

Oleh pihak Pengembang sendiri, penandatanganan perjanjian dianggap sebagai ukuran yang mutlak, bahwa penandatanganan perjanjian baku sesuai dengan kehendak Nasabah yang benar-benar menerima penawaran dari pihak Pengembang. Hal ini terbukti dari anggapan Pengembang bahwa penandatanganan Surat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat oleh Nasabah adalah sebagai pernyataan kehendak yang sesuai dengan kehendak Nasabah, dan lebih parah lagi pihak Pengembang mempunyai anggapan bahwa dengan datangnya Nasabah untuk mengambil kredit itu jauh sebelumnya dianggap telah menyetujui atau sepakat dengan apa yang diperbuat.

Pendapat pihak Pengembang memang tidak salah, karena pihak Pengembang menunjukkan bahwa ada tidaknya kata sepakat di dalam perjanjian diperlukan suatu bukti. Memang, terjadinya kata sepakat tidak selalu dilakukan secara tertulis saja, atau dengan ucapan kata-kata menerima, tetapi dengan bahasa isyarat dan bahkan dengan membisu sekalipun asal dapat dimengerti sebagai kata penerimaan. Namun untuk memenuhi tuntutan kepastian hukum dan sebagai tindakan preventif jika di kemudian hari terjadi perselisihan, maka dengan bentuk tertulis akan lebih menjamin.

Dari penandatanganan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat timbul pertanyaan, apakah dengan penandatanganan perjanjian kredit tersebut berarti sudah terjadi kesepakatan antara para pihak.

Secara formal dapat dikatakan bahwa antara Pengembang dengan Nasabah telah terjadi kata sepakat, yaitu dengan ditandatanganinya perjanjian kredit. Namun yang menjadi permasalahan berikutnya adalah, apakah pernyataan kehendak dapat dikatakan sebagai perwujudan kehendak Nasabah sebagai penerimaan yang diberikan oleh pihak Nasabah atas penawaran pihak Pengembang tidak mengandung cacat kehendak. Yaitu sebab dengan latar belakang kedudukan pihak Pengembang yang lebih unggul dari Nasabah. Jika ternyata latar belakang kedudukan Nasabah menyebabkan penerimaan kehendak terpaksa harus menyetujui perjanjian kredit, maka dapat memungkinkan terjadinya cacat kehendak.

Guna memahami apakah kesepakatan yang diberikan oleh nasabah mengandung cacat kehendak atau tidak, maka perlu dikemukakan ukuran atau indikator yang dapat menunjukkan kemungkinan terjadinya cacat kehendak. Indikator tersebut berupa pandangan pihak Nasabah terhadap syarat-syarat perjanjian yang dibuat secara baku dianggap memberatkan atau tidak.

Indikator tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah kehendak yang diberikan oleh Nasabah dengan menandatangani Surat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat sebagai pernyataan kehendak dengan keberatan

(termasuk terpaksa secara ekonomi maupun psikologis) atau sukarela. Jika penerimaan dari pihak Nasabah diberikan secara terpaksa, yang berarti kehendak penerimaannya cacat, maka kata sepakat di dalam perjanjian kredit tersebut meskipun terjadi, tetapi sebenarnya mengandung cacat kehendak.

Meskipun demikian untuk sampai pada jawaban atas pertanyaan : apakah hal itu dapat dikatakan telah terjadi cacat kehendak, maka perlu sarana yang dapat dipakai untuk membantu menjawabnya. Sarana tersebut dengan cara mempermasalahkan, apakah perbedaan antara kehendak dengan pernyataan kehendak (berupa penandatanganan surat perjanjian kredit oleh Nasabah) itu disebabkan karena adanya penyalahgunaan keadaan (karena keunggulan ekonomi dan psikologis) dari pihak Pengembang. Jika ternyata terjadi penyalahgunaan keadaan, maka itu dapat dikualifikasikan sebagai cacat kehendak.

Meskipun di dalam BW. penyalahgunaan keadaan tidak diatur, namun oleh Yurisprudensi dan Doktrin (dari **van Dunne**) sudah dikembangkan sebagai salah satu cacat kehendak di samping yang ditentukan oleh BW. *(bahasan secara lengkap ada pada Bab III).*

Hal ini dikemukakan sebagai asumsi bahwa kemungkinan cacat kehendak dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan, sedangkan dari unsur lainnya seperti : kekhilafan, paksaan, dan penipuan tidak terbukti dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa terjadi cacat kehendak maka bukan perjanjiannya yang cacat melainkan kehendaknya itu sendiri yang cacat (karena tidak sama dengan pernyataan kehendaknya), dalam artian syarat terjadinya, sehingga perjanjian tetap terjadi, tetapi dapat dimintakan pembatalan.

Sebagai syarat sahnya perjanjian yang kedua adalah bahwa mereka yang membuat perjanjian harus cakap; artinya telah cukup umur (dewasa) sebagaimana ketentuan Pasal 1330 BW. menyebutkan orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian antara lain : orang yang belum dewasa, mereka yang (dewasa) telah ditaruh di bawah pengampuan, dan isteri-isteri yang tunduk pada BW.

Dalam hal Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang diadakan oleh Pengembang dan Nasabah, dapat dikatakan tidak terjadi adanya ketidakcakapan antara salah satu pihak, baik Pengembang maupun Nasabah, tetapi bagi Nasabah ada kemungkinan belum dewasa menurut undang-undang sebagaimana mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, ada kemungkinan terjadi baik dari pihak Pengembang maupun Nasabah; artinya walaupun mereka telah dewasa, tetapi oleh undang-undang tidak cakap dan harus diwakili oleh kuratornya atau walinya.

Terhadap Nasabah yang mungkin belum dianggap dewasa oleh undang-undang apabila ia telah menandatangani Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, maka perjanjian yang dibuatnya tetap sah, tetapi dapat

dibatalkan oleh orang tuanya, selama orang tua dari Nasabah yang belum dewasa tersebut tidak membatalkan perjanjian yang dibuat anaknya, maka perjanjian tersebut tidak hanya sah tetapi berlaku, artinya perjanjian kredit tersebut merupakan akibat hukum yang harus ditanggung oleh pihak Nasabah dengan segala konsekuensinya.

Sedangkan terhadap mereka yang telah dewasa, tetapi oleh undang-undang dianggap tidak cakap, disebabkan beberapa hal, antara lain karena gila (tidak sehat rokhaninya), karena pemabuk atau pemboros, maka apabila melakukan perjanjian harus diwakili kuratornya. Terhadap yang demikian dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat tidak terjadi baik Nasabah maupun Pengembang yang gila, sehingga tidak perlu dipermasalahkan.

Akan tetapi baik Nasabah maupun Pengembang yang masuk kategori pemabuk atau pemboros, yang menurut aturan undang-undang, mereka harus diwakilli oleh kuratornya, hanya terhadap bidang hukum harta kekayaan saja, sedang bidang hukum lainnya mereka dianggap dewasa.

Dalam hal Pengembang dan Nasabah yang dikategorikan sebagai pemabuk dan pemboros dapat saja terjadi dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, namun perlu adanya ketegasan secara yuridis ukuran-ukuran seseorang dikatakan sebagai pemabuk atau pemboros. Apakah seseorang dikatakan sebagai pemabuk karena ia tiap hari telah minum minuman keras (minuman yang beralkohol), dengan sebutan alkoholik walaupun dia tidak harus mabuk, ataukah seseorang yang minum minuman

keras sampai mabuk walaupun ia tidak setiap hari minum. Ukuran pemabuk perlu ditegaskan oleh undang-undang, jika tidak maka sebutan pemabuk tidak dapat dipastikan, dan akibatnya perjanjian yang dibuat tetap sah dan tidak ada alasan untuk membatalkannya. Begitu juga dengan pemboros. Apakah masuk kategori pemboros bagi orang-orang yang telah membelanjakan dengan melebihi batas kebutuhannya, ataukah orang-orang yang membelanjakan hartanya melebihi penghasilannya, ataukah orang-orang yang membelanjakan hartanya tetapi bukan untuk dirinya sendiri, dapat dikategorikan sebagai pemboros. Hal ini juga perlu penegasan dari undang-undang.

Dari berbagai ukuran tersebut di atas sebagai kategori pemabuk atau pemboros, tidak hanya pada Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat saja, dapat terjadi pada pihak Pengembang dan pihak Nasabah, tetapi hampir pada setiap orang yang telah membuat perjanjian. Masalahnya, selama tidak ada ketentuan yang tegas dari undang-undang perjanjian tersebut tetap sah dan tidak perlu dimintakan pembatalan.

Ada hal yang menarik dari kedua hal tersebut di atas, yakni pemabuk dan pemboros, yaitu sebuah pertanyaan apakah seseorang dapat dikatakan sebagai pemabuk atau pemboros, walaupun mereka sebenarnya belum dapat dikatakan pemabuk atau pemboros, asal mereka telah ditaruh di bawah pengampunan. Begitu sebaliknya, mereka adalah benar-benar pemabuk dan pemboros menurut ukuran umum tetapi mereka tetap sebagai orang yang

tidak dikategorikan sebagai pemabuk atau pemboros, sebab tidak ditaruh di bawah pengampuan.

Selama tidak ada kriteria yang diberikan oleh undang-undang, walaupun sebenarnya secara teori hukum terhadap hal tersebut dapat diukur dengan ukuran kepantasan dan kepatutan (*billijkheid en redeljkheid*), apakah secara layak mereka dapat dipertanggungjawabkan bila dikategorikan sebagai pemabuk atau pemboros.

Rasanya tidak adil bila seseorang dikategorikan sebagai pemabuk dan pemboros walaupun ukuran-ukurannya adalah kepantasan dan kepatutan sebagaimana ukuran yang diberikan oleh hukum manakala tidak ada ketentuan yang tegas dari undang-undang, dan justru malah menimbulkan ketidakadilan bagi mereka yang dijustifikasi sebagai demikian, padahal hukum diadakan dengan maksud untuk melindungi kepentingan masyarakat, agar masyarakat dapat merasakan keadilan yang ada.

Terus terang, terhadap kedua hal tentang pemabuk dan pemboros tidak menutup kemungkinan terjadi pada Pengembang dan Nasabah sebagai pihak-pihak yang mengadakan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat. Kalau memang demikian adanya, maka perjanjian kredit yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh kuratornya atau walinya, walaupun perjanjian itu sendiri tetap sah.

Khusus untuk isteri yang tunduk pada BW., di sini tidak perlu lagi dipermasalahkan karena sejak dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah



Agung R.I. Nomor : 3 Tahun 1963, isteri dianggap cakap. Jadi apabila melakukan perjanjian tidak lagi perlu pendamping suami, dan perjanjian yang dibuatnya tetap sah dan berlaku.

Untuk syarat lainnya perjanjian yang ketiga, yaitu suatu hal tertentu dan syarat yang keempat, suatu sebab yang diperbolehkan, dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat telah jelas, yakni suatu hal tertentu berupa hak dan kewajiban, yaitu bagi pihak Pengembang berhak menerima uang, sedangkan bagi Nasabah ia berhak menerima rumah dari Pengembang dan wajib membayar harga rumah kepada Pengembang.

Sedangkan untuk suatu sebab yang diperbolehkan dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat adalah isi perjanjiannya harus dihilangkan kemungkinan salah sangka bahwa sebab itu seseorang telah membuat Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat.

Jadi, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat tidak perlu dipermasalahkan, artinya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat telah memenuhi kedua syarat perjanjian tersebut.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian baku Kredit Perumahan Rakyat telah memenuhi syarat-syarat lainnya perjanjian sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1320 BW.

### BAB III

## AKIBAT HUKUM APABILA TERJADI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang Pembatalan Perjanjian, khususnya Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, baik yang karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif maupun karena wanprestasi.

Sesuai dengan pokok permasalahan maka uraiannya difokuskan pada pembatalan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang karena wanprestasi, namun untuk memudahkan pemahaman terhadap pokok masalah tersebut akan diuraikan terlebih dahulu tentang perjanjian baku, perjanjian kredit, dan perjanjian beli-sewa. Karena Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat tersebut merupakan salah satu perjanjian baku atau perjanjian yang dibuat dengan bentuk baku. Sedangkan uraian tentang perjanjian kredit untuk memberi kejelasan secara teori bahwa perjanjian kredit itu ditujukan pada perjanjian tentang utang-piutang uang, tetapi istilah perjanjian kredit itu dipakai dalam praktek sebagai perjanjian utang-piutang barang, sebagaimana istilah Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR), padahal yang benar secara teori perjanjian utang-piutang barang itu disebut perjanjian beli-sewa (*huurkoop*).

#### 1. Perjanjian Baku

Di dalam praktek kredit yang dilakukan baik oleh lembaga-lembaga keuangan seperti bank maupun lembaga-lembaga yang bergerak di bidang

pelayanan umum seperti Pengembang menunjukkan bahwa perjanjian kredit itu tumbuh sebagai perjanjian baku.

Hal itu dapat dimengerti karena Hukum Perjanjian yang ada dalam BW Buku III menganut sistem terbuka dengan asas kebebasan berkontrak yang diberikan oleh Pasal 1338 BW sungguh mempunyai kekuatan yang mengikat. Perjanjian itu dapat dipandang sebagai perjanjian pendahuluan dan sehingga demikian sepenuhnya sah<sup>1</sup>.

Perjanjian baku sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 BW di atas selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu;
- persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

Dengan istilah “semua” maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi meliputi juga perjanjian yang tidak bernama.

Di dalam istilah semua itu terkandung asas kebebasan berkontrak (*Partij Utonomie*). Sedangkan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuat perjanjian harus menurut hukum. Semua perjanjian yang dibuat menurut hukum atau undang-undang atau secara sah adalah mengikat. Sedangkan yang dimaksud dengan secara sah di sini adalah bahwa pembuat perjanjian itu harus mengikuti ketentuan Pasal 1320 BW.

---

<sup>1</sup> Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jilid I, Terjemahan I.S. Adiwimarta, Rajawali Press, Jakarta, 1984, h. 7.

bahwa pembuat perjanjian itu harus mengikuti ketentuan Pasal 1320 BW. Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat pihak-pihak sebagaimana undang-undang. Dari sinilah dapat disimpulkan lagi tentang adanya asas kepastian hukum.

Kadang-kadang di dalam pembuatan perjanjian undang-undang mengharuskan pihak-pihak terikat kepada ketentuan-ketentuan tentang bentuk dari perjanjian, misalnya harus dibuat dengan akte otentik.

Asas konsensualisme yang ada dalam Pasal 1320 BW erat kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak yang ada dalam Pasal 1338 BW, sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah asas essentialia dari Hukum Perjanjian, asas ini juga dinamakan asas konsensualisme yang menentukan adanya (*raison d'être, het bestaanwaarde*) perjanjian. Dengan kata lain perjanjian itu ada atau lahir karena adanya kata sepakat.

Asas kebebasan berkontrak hubungannya dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 BW itu merupakan kekuatan mengikat.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang secara embrional lahir pada waktu jaman Yunani, diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam jaman Reinesence melalui ajaran-ajaran antara lain dari **Hugo de Grots, Thomas Hobbes, John Loke dan Rousseau**. Puncak perkembangannya tercapai dalam periode setelah revolusi Prancis 1789.

Dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perjanjian menjadikan munculnya berbagai macam perjanjian baik mengenai isi maupun bentuknya. Yang pasti dengan asas kebebasan berkontrak akan timbul dan berkembanglah bentuk-bentuk atau model-model perjanjian, termasuk bentuk baku.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang dibuat oleh sepihak dan pihak lainnya tinggal menerimanya. Perjanjian yang dibuat secara sepihak ini biasanya berbentuk baku dan memuat syarat-syarat tertentu yang biasa disebut dengan klausula-klausula.

Terhadap perjanjian baku yang memuat klausula tersebut ada ketentuan undang-undang yang mengaturnya, yaitu Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang antara lain diterangkan dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).

Pasal 18 ayat (1) menyatakan :

**“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang bertujuan untuk memperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian, apabila :**

- a. menyatakan pengalihan tanggung-jawab pelaku usaha;**
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali barang yang dibeli konsumen;**
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;**
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik langsung maupun tidak langsung dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran;**
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan barang yang dibeli konsumen;**

- f. **memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual-beli jasa;**
- g. **menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;**
- h. **menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.”**

Pasal 18 ayat (2) menyatakan :

**“Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang cetakan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti”**

Pasal 18 ayat (3) menyatakan :

**“Setiap klausula yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.**

Perjanjian baku sebagaimana yang disebutkan di atas mengandung kelemahan karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah. Kelemahan tersebut juga dikemukakan oleh Pitlo Sluyter, Stein dan Eggens<sup>2</sup>.

Selanjutnya Mariam Darus mengemukakan bahwa perjanjian baku bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian (Pasal 1320 jo. 1338 BW) maupun kesusilaan. Akan tetapi dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan. Penerimaan ini

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 37-38.

dianggap menyetujuinya sungguhpun di dalam kenyataannya ia tidak mengetahui isinya<sup>3</sup>.

## 2. Perjanjian Kredit.

Kata Kredit berasal dari Bahasa Romawi “*credere*” yang berarti “percaya”, Bahasa Belanda “*vertrouwen*”, Bahasa Inggris “*believe, Trust or convidence*”<sup>4</sup>.

Istilah kredit ditentukan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998<sup>5</sup> adalah penyediaan uang atas tagihan atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya untuk jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Sedangkan istilah “perjanjian kredit” ditemukan dalam Instruksi Pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bank, bahwa dalam memberikan kredit, bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit<sup>6</sup>.

Di dalam perpustakaan Hukum Perdata terdapat beberapa pendirian mengenai arti kredit, antara lain:<sup>7</sup>

### 1. Pendapat Savelberg, kredit mempunyai arti :

<sup>3</sup> Ibid, h. 39

<sup>4</sup> Ibid, h. 23

<sup>5</sup> Baca : *Undang-undang Perbankan yang baru, dan juga Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia*, h. 1

<sup>6</sup> Maruam Darus Badruzaman, *Op,Cit*, h. 2

<sup>7</sup> Ibid, h. 24

- sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain;
- sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*commodatus, depositus, regilare, pignus*)

2. Pendapat Levy, merumuskan arti hukum dari kredit sebagai :

“menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari”. Ajaran Levy ini dapat disimpulkan bahwa pengkhususan arti hukum dari kredit adalah perjanjian pinjam uang.

Dari kesimpulan Levy ini dapat dipermasalahkan apakah dasar hukum kredit adalah sama dengan dasar hukum perjanjian pinjam uang. Terhadap hal ini **Mariam Darus** berpendapat<sup>8</sup> bahwa dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 11 dan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi :

- Perjanjian kredit didasarkan pada perjanjian pinjam uang (Pasal 1 angka 11);
- Terhadap bank yang dimaksud di dalam undang-undang ini berlaku segala macam hukum Indonesia (pasal 2).

Menurut **Mariam Darus**, istilah segala macam hukum mencakup Hukum Perdata dan Hukum Dagang Eropa, Hukum Adat dan hukum lain. Ada beberapa unsur ketentuan tentang perjanjian pinjam uang di Indonesia, yaitu :

---

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 9



1. Ketentuan Hukum Adat yang tidak tertulis, antara lain hukum Adat mengenai istilah “mangarahi” pinjam uang dengan bunga dan “morsali” atau pinjam uang tanpa bunga;
2. Ketentuan-ketentuan tentang pinjam mengganti yang terdapat dalam Bab XIII Buku III BW;
3. Undang-undang melepas uang (*Geldschieters Ordonnantie* Stb.1928 Nomor 523) dan undang-undang riba (*Woeker Ordonnantie* Stb. 1938 Nomor 524). Di dalam praktek bank menunjukkan bahwa hukum adat tidak dipergunakan karena hukum adat antara lain tidak mengenal perjanjian rekening koran dan hipotek, dan yang jelas hukum baratlah yang dipakai.

Selanjutnya Mariam Darus menyatakan bahwa perjanjian kredit sangat diragukan kesamaannya dengan perjanjian pinjam uang, sebab perjanjian pinjam uang mempunyai arti luas, yang mencakup juga suatu perjanjian yang dari mana bentuk dan isinya tidak merupakan perjanjian pinjam uang, seperti ijon, jual-beli dengan hak membeli kembali<sup>9</sup>.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa aturan hukum yang dipergunakan oleh perjanjian kredit adalah aturan hukum barat, sepanjang yang tidak menyangkut undang-undang melepas uang Stb. 1028 Nomor 523 jo. Undang-undang riba Stb. 1938 Nomor 524 dan juga tidak menggunakan aturan hukum adat.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, h. 10.

Ada dua pendapat yang menyatakan sifat perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang, yang antara lain keduanya berbeda, yaitu :

1. Pendapat **Windscheid** dan **Goudekot** : bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang itu satu perjanjian sifatnya konsensual;
2. Pendapat **Losenaat Vermeer** dan **Asser Kleyu** : bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang merupakan dua perjanjian yang masing-masing bersifat konsensual dan riil.

Terhadap dua pendapat tersebut di atas, Mariam Darus mengikuti pendapat yang kedua, yaitu bahwa perjanjian kredit adalah konsensual di samping riil, sifat riil tidak semata-mata untuk adanya penyerahan itu, akan tetapi membutuhkan pula persesuaian kehendak untuk adanya penyerahan itu. Hal ini juga dikemukakan oleh **Ruschen** bahwa persesuaian kehendak yang baru ini terjadi secara diam-diam<sup>10</sup>.

Dalam hal ini, tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akte otentik. Menurut **Sutan Remy Syahdeini** bahwa perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akte di bawah tangan maupun dengan akte otentik<sup>11</sup>.

### 3. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian dapat mengandung dua macam kemungkinan alasan, yaitu pembatalan karena ada wanprestasi, dan pembatalan karena tidak

<sup>10</sup> Ibid, h. 33

<sup>11</sup> Sutan Remy Syahdani, *Hak Tanggungan, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Suatu Kajian Undang-undang Hak Tanggungan*, Airlangga university Press, Surabaya, 1996, h. 7.

dipenuhinya syarat subyektif, terutama yang menyangkut cacat kehendak, ia tidak dengan sendirinya, melainkan harus minta kepada hakim dengan mengajukan gugatan pembatalan. Gugatan pembatalan ini dimaksudkan sebagai tuntutan hak seseorang yang dirugikan guna mendapatkan perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah main hakim sendiri (*eigenrichting*) karena ia mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum<sup>12</sup>

### 3.1. Karena Tidak dipenuhinya Syarat-syarat Subyektif.

Pembatalan perjanjian yang karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif, yang menyangkut kepentingan seseorang, misalnya seseorang yang oleh undang-undang dipandang sebagai tidak cakap, atau mungkin sekali seseorang yang telah memberikan persetujuannya karena khilaf atau ketipu, mungkin sekali segan atau malu meminta perlindungan hukum.

Terhadap kekurangan-kekurangan syarat subyektif itu tidak mudah diketahui oleh hakim, karenanya perlu diajukan oleh pihak yang berkepentingan, dan apabila diajukan kepada hakim ada kemungkinan disangkal oleh pihak lain, sehingga memerlukan pembuktian<sup>13</sup>.

Dalam hal kekurangan mengenai syarat subyektif, undang-undang sepenuhnya menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan apakah ia menghendaki pembatalan perjanjiannya atau tidak jadi. Perjanjian yang

---

33. <sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1984, h.

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 36

demikian itu bukan batal demi hukum tetapi dapat dibatalkan (*vernietigbaarheid*).

Sedangkan perjanjian-perjanjian yang dikategorikan sebagai perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Masih dapat disebutkan banyak contoh tentang perjanjian yang demikian terkecuali undang-undang tidak menyebutkan secara jelas, maka sering terjadi rabaan dalam hati tentang perjanjian yang batal demi hukum (*nietigbaarheid*).

Pada persoalan perjanjian yang batal demi hukum, perlu diingat sebab-sebab dari kebatalan perjanjian itu untuk dapat melekat pada 3 (tiga) hal, yaitu :<sup>14</sup>

*Pertama*, dapat diketemukan pada orang-orang tertentu yang berbuat oleh karena orang ini adalah tidak cakap sama sekali, atau cakap secara terbatas (orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang berada di bawah pengampuan, istri, wali, sepanjang mereka memerlukan kuasa) dan sebagainya. Justru jika mereka tidak memerlukan kuasa, apabila melakukan perjanjian, maka perjanjiannya tetap sah dan hanya dapat dibatalkan, bukan batal demi hukum.

*Kedua*, Isi dari perbuatan itu, khususnya apabila mengenai perjanjian adalah bertentangan dengan undang-undang seperti perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang diperbolehkan.

---

<sup>14</sup> Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata* Jilid II, Rajawali Press, Jakarta, h. 257.

*Ketiga*, demikian pula dapat diancam kebatalannya (batal demi hukum) bila dapat ditemukan sebabnya di dalam hal tidak mengindahkan bentuk yang disyaratkan oleh undang-undang.

Selanjutnya perlu diingat bahwa kebatalan tidaklah selalu mempunyai akibat, bahwa dari dalam perbuatan yang batal tidak timbul akibat-akibat hukum, demikian misalnya apabila telah dilakukan prestasi berdasarkan suatu perjanjian yang batal.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian harus diberikan secara bebas. Dalam hal ini ada tiga sebab yang menjadikan kesepakatan itu tidak bebas, dan perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan, yaitu adanya kehilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) sebagaimana yang dijelaskan oleh Pasal 1321 BW<sup>15</sup> dan satu lagi sebagai sebab (faktor) yang menjadikan kesepakatan itu tidak bebas yaitu yang disebut dengan istilah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yang di Indonesia belum mendapatkan pengaturannya di dalam peraturan perundang-undangan, namun telah diterima oleh Yurisprudensi<sup>16</sup> yaitu Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor : 3431k/Pdt./1985, tanggal 4 Maret 1987 tentang Bunga Pinjaman Uang dan Barang Jaminan yang bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, dan putusan Mahkamah Agung RI. Nomor :

<sup>15</sup> Baca : Pasal 1321 Bw.

<sup>16</sup> John Loedoe, *Menemukan Hukum Melalui Tafsir dan Fakta*, PT. Bina Aksara, Jakarta, h. 133.

1904K/Sip/1982, tanggal 28 Januari 1984 tentang Pembatalan Perikatan; kekuasaan hakim untuk mencampuri isi suatu perjanjian<sup>17</sup>.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ada 4 (empat) faktor yang menyebabkan terjadinya cacat kehendak, yaitu :

1. Kekhilafan (*dwaling*);
2. Paksaan (*dwang*);
3. Penipuan (*bedrog*);
4. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

(Dasar hukumnya Putusan M.A.R.I. No.: 3431K/Pdt./1985, dan No.: 1904K/Sip/1982).

**Ad.1.** Yang dimaksud dengan kekhilafan atau kekeliruan adalah apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan, atau sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut ia tidak akan memberikan persetujuannya.

Kekhilafan mengenai barang terjadi misalnya seseorang telah membeli sebuah lukisan karya si-Brodin, tetapi ternyata lukisan tersebut adalah palsu bukan karya si-Brodin, dan hanya tiruannya belaka. Sedangkan kekhilafan mengenai orang terjadi jika misalnya seorang Direktor mengadakan kontrak

---

<sup>17</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan*, Liberty, Yogyakarta, 1995, h.40.

dengan seseorang yang dikira penyanyi ngetop, padahal itu bukan orang yang dimaksud, hanya namanya saja kebetulan sama. Kekhilafan yang demikian juga termasuk kekhilafan yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian dan yang demikian diharuskan diketahui oleh pihak lawan, atau paling sedikit harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan tahu bahwa ia berada dalam keadaan berhadapan dengan orang yang khilaf. Jika pihak lawan tidak mengetahui atau tidak dapat mengetahui bahwa ia berada dalam keadaan berhadapan dengan orang-orang yang khilaf adalah tidak adil untuk membatalkan perjanjiannya.

**Ad.2.** Sedangkan yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan badan (fisik) misalnya seseorang karena diancam atau ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Ancaman di sini harus merupakan perbuatan yang memang dilarang oleh undang-undang, Kalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang diijinkan oleh undang-undang maka tidak termasuk paksaan. Misalnya seseorang akan digugat di muka pengadilan bila ia tidak menandatangani perjanjian. Adalah mungkin dalam paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, tidak sebagaimana penipuan yang hanya dapat dilakukan oleh pihak lawan.

**Ad.3.** Adapun yang dimaksud dengan penipuan adalah apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perjanjiannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif

untuk menjerumuskan pihak lawannya, misalnya mobil yang dibelinya diganti mereknya, diganti bodinya, atau dipalsukan nomor mesinnya.

Menurut Yurisprudensi, bahwa seseorang tidak cukup dapat dikatakan melakukan penipuan kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan tentang sesuatu hal saja, tetapi paling tidak ia harus melakukan serangkaian kebohongan, atau suatu perbuatan yang disebut tipu-muslihat, seperti yang dilakukan oleh penjual mobil di atas.

Tiga hal tersebut di atas (kekhilafan, paksaan, dan penipuan) merupakan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya cacat kehendak, dan karenanya dapat meminta pembatalan perjanjian yang dibuatnya. Pengajuan pembatalan perjanjian tersebut selama-lamanya dalam kurun waktu 5 tahun<sup>18</sup>.

Ad.4. Sedangkan faktor yang terakhir atau faktor keempat adalah yang menyebabkan timbulnya cacat kehendak adalah penyalahgunaan kehendak yang di Indonesia belum dapat pengaturannya dalam undang-undang, namun telah diterima oleh Yurisprudensi<sup>19</sup>, maka atas keadilan yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) BW. dijadikan sebagai pedoman untuk menerapkan ajaran tersebut.<sup>20</sup>

Penyalahgunaan keadaan menurut **van Dunne** menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, menikmati keadaan orang

<sup>18</sup> Baca : Pasal 1454 BW.

<sup>19</sup> John Loedoe, *Op.Cit*, h. 133

<sup>20</sup> Henry P. Panggabean, *Ibid*, h. 77



lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak diperbolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas.<sup>21</sup>

**Paul Scholten** pernah mengatakan dalam *Algemeen Deel*, bahwa menurut sistem hukum yang ada setiap kontrak pada umumnya mengikat kecuali dalam hal-hal yang luar biasa jika tidak terdapat keseimbangan para pihak. Demikian ia mengatakan :<sup>22</sup>

*“Contracten binden in het algemeen in ons rechtssysteem bij hooge uitzondering binden zij niet, indien de gelijkwaardigheid – van partijen is verbroken”* yang terjemahan bebasnya adalah sebagai berikut : “Dalam sistem hukum kita, perjanjian-perjanjian itu pada umumnya mengikat – pada pengecualian yang khusus perjanjian itu tidak mengikat, bilamana keseimbangan para pihak terputus (tidak ada)”

Sehubungan dengan itu, **Zainul Asikin Kusumah Atmaja**, dalam seminar tentang masalah rentenir di Jakarta bulan Mei 1985 menyatakan bahwa, penyalahgunaan keadaan dapat digolongkan cacat dalam menentukan kehendaknya, atau tidak bebas dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuannya.<sup>23</sup>

Menurut **van Dunne** ada dua syarat untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan, yaitu :

<sup>21</sup> van Dunne, terjemahan Sudikno Mertokusumo, *Diktat Kursus Hukum Perikatan*, bagian III, *Penyalahgunaan Keadaan*, UGM, Yogyakarta, 1987, h. 10.

<sup>22</sup> Paul Scholten, C. Asser's, *Handleiding tot de Boefening van Het*, Nederlands Burgerlijkrecht, h. 168.

<sup>23</sup> Suara Pembaharuan, 1991, h. IX

1. Karena keunggulan ekonomis, meliputi :
  - a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lainnya;
  - b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
2. Karena keunggulan kejiwaan, meliputi :
  - a. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan, istimewa antara suami-istri, anak-orangtua, dokter-pasien, pendeta-jemaat;
  - b. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.<sup>24</sup>

Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan. Untuk berhasilnya suatu gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan secara teoritis harus dipenuhi empat syarat yaitu :<sup>25</sup>

  - a. Keadaan-keadaan istimewa (*bezondere omstandigheden*);
  - b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*);
  - c. Penyalahgunaan (*misbruik*);
  - d. Hubungan kausal (*causai verbaand*).

---

<sup>24</sup> van Dunne, *Loc.Cit*, h. 15-20

<sup>25</sup> Nieuwenhuis, dalam Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan*, h. 40

**Ad.a.** keadaan-keadaan istimewa, yang dimaksudkan keadaan-keadaan seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;

**Ad.b.** Suatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup perjanjian;

**Ad.c.** Penyalahgunaan, dimaksudkan salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;

**Ad.d.** Hubungan kausal. Ini adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu perjanjian tidak akan ditutup.

Dalam hal hubungan kausal (sebab-akibat) dapat diterapkan suatu teori tentang “ajaran hukum murni” dari **Hans Kelsen** yang dikenal dengan teori “imputasi, sebagaimana yang disadur oleh Surjono Sukanto dalam bukunya yang berjudul “Teori Murni tentang Hukum” yang menyatakan :<sup>26</sup> bahwa arti khusus perbuatan dengan mana hubungan antara kondisi dengan konsekuensi dalam hukum diciptakan sebagai kaedah, maka dapat dikatakan bahwa ada suatu hubungan normatif yang dibedakan dengan suatu hubungan kausal, yang diekspresikan dengan kata “harus” apabila dipergunakan dalam hukum.

---

<sup>26</sup> Surjono Sukanto, *Teori Murni Tentang Hukum*, Alumni, Bandung, 2004, h. 124.

Untuk lebih jelasnya **Sudikno Mertokusumo** mengatakan bahwa dalam hukum yang penting bukan apa yang terjadi, tetapi apa yang seharusnya terjadi<sup>27</sup>, sehingga dengan mudah dapat dikatakan bahwa seseorang dihukum bukan karena adanya ketentuan bahwa orang yang melakukan perbuatan yang melawan hukum dihukum. Seperti dihukumnya seseorang yang mencuri bukan karena ia mencuri, tetapi karena adanya ketentuan bahwa barang siapa mencuri dihukum.

Selanjutnya **Nieuwenhuis** menyarankan, gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan ini, penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki, atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian itu<sup>28</sup>.

Di dalam Bab II telah disinggung bahwa suatu perjanjian sejak sebelum dibuat atau diadakan atau terjadi, perlu adanya perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum agar pihak-pihak bebas dalam menyatakan kehendaknya, yang disebut dengan perlindungan hukum *preventif*. Begitu juga setelah perjanjian itu dibuat, pihak yang berjanji perlu mendapatkan perlindungan hukum yang disebut dengan perlindungan hukum *represif*.

Perlindungan hukum represif ini dibutuhkan dalam hal terjadi sengketa di pengadilan, yaitu manakala pihak nasabah tidak mau membayar harga rumah yang dijanjikan, besarnya angsuran, lamanya angsuran yang

---

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2004, h. 1

<sup>28</sup> Henry P. Panggabean, *Loc.Cit*, h. 43

dijanjikan, dan bunga yang harus dibayar setiap bulannya dengan alasan sangat memberatkan.

Dengan alasan tersebut dimungkinkan bagi nasabah untuk mendapatkan perlindungan hukum karena tidak pantas dan tidak patut. Perlindungan hukum yang bersifat represif ini dimungkinkan terjadi pada saat nasabah menghadapi masalah untuk memperoleh hak-haknya, artinya seorang nasabah tidak mungkin begitu saja meminta perlindungan hukum seperti pembatalan perjanjian tanpa ada masalah seperti beratnya pelaksanaan perjanjian sebagai akibat keputusan atau tindakan pihak pengembang yang sewenang-wenang merugikan nasabah.

Permasalahan konkrit yang dapat timbul adalah, jika pihak pengembang menetapkan harga rumah, besarnya angsuran per-bulan, jangka waktu angsuran, dan bunga yang harus dibayar tiap bulan secara sewenang-wenang, dan pihak nasabah menolak untuk memenuhi keputusan pihak pengembang, maka perlindungan hukum yang bersifat represif diberikan kepada nasabah pada saat pihak pengembang menggugat nasabah.

Dengan adanya gugatan pihak pengembang tersebut akan timbul pertanyaan, apakah pihak nasabah dapat memperoleh perlindungan hukum dengan mendalilkan bahwa perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang telah ditandatangani mengandung cacat kehendak. Dalam hal ini perlu dikemukakan doktrin yang mengatakan bahwa "kata sepakat mengandung cacat kehendak kalau pihak lawan beritikad tidak baik, yaitu kalau ia

mengerti atau seharusnya mengerti bahwa sesungguhnya ada cacat kehendak dari orang yang akan membuat perjanjian tersebut”<sup>29</sup>.

Dengan demikian persyaratan yang harus ada untuk mendalilkan adanya cacat kehendak dalam perjanjian Kredit Perumahan Rakyat dari nasabah ialah, bahwa pihak pengembang mengerti atau seharusnya mengerti bahwa dengan ditetapkannya semua itu akan memberatkan nasabah dalam segi pelaksanaannya. Oleh karena itu meskipun ditimbulkan kesan bahwa pihak nasabah sepakat, yaitu menandatangani surat perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, namun kata sepakatnya mengandung cacat kehendak.

Persyaratan tersebut kenyataannya terjadi pada perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, yaitu pihak pengembang telah menyalahgunakan keadaan pihak nasabah yang membutuhkan Kredit Perumahan Rakyat dengan membuat atau menyusun syarat perjanjian yang mengabaikan kondisi nasabah. Dengan keunggulan ekonomis dan psikologis, pihak pengembang menafsirkan secara luas sehingga merugikan nasabah.

Pihak nasabah yang umumnya sudah merasa beruntung memperoleh fasilitas kredit, menjadi kurang bersikap rasional pada syarat-syarat perjanjian yang sebenarnya dapat memberatkan. Dengan demikian maka alasan perlindungan hukum yang dapat diberikan pada nasabah berhubungan dengan masalah terjadinya maupun pelaksanaannya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat. Karena adanya penyalahgunaan keadaan, maka

---

<sup>29</sup> van Dunne, terjemahan Sudikno Mertokusumo, *Diktat Kursus Hukum Perikatan*, bagian III, UGM, Yogyakarta, h. 178.

kehendak dari pihak nasabah yang telah menandatangani perjanjian Kredit Perumahan Rakyat dengan syarat-syarat yang dapat memberatkan nya, mengandung cacat kehendak. Sedangkan perlindungan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian bersumber pada tidak dilaksanakannya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat oleh pihak pengembang dengan itikad baik.

Dalam hal yang demikian itu perlu dikemukakan pendapat **Sudikno Mertokusumo**, yang menyatakan bahwa, penyalahgunaan keadaan tidak dapat dikategorikan dalam ajaran itikad baik. Karena itikad baik mempersoalkan tentang cara untuk memperoleh hak, sedangkan dalam penyalahgunaan keadaan yang dipersoalkan ialah terjadinya perolehan hak.<sup>30</sup>

Arti pentingnya kedua kategori tersebut ialah berkaitan dengan upaya untuk memberi dasar perlindungan hukum kepada nasabah. Dengan kategori tersebut maka perlindungan hukum kepada nasabah seyogyanya disistematiskan. Artinya, jika nasabah mendalilkan terjadinya penyalahgunaan, ini berkaitan dengan saat terjadinya perolehan hak, yaitu pada saat terjadinya perolehan hak, yaitu pada saat terjadinya perikatan dari suatu perjanjian. Sedangkan jika hendak mendalilkan terjadinya itikad baik, maka hal itu berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yaitu, cara untuk memperoleh hak.

---

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, h. 14.

Manfaat adanya sistematisasi tersebut ialah berkenaan dengan sifat pemberian perlindungan hukumnya. Dalam hal terjadinya penyalahgunaan keadaan, sifat perlindungan hukumnya tergantung pada nasabah. Artinya pembatalan perjanjian tergantung pada permintaan nasabah.

Dalam praktek, terjadinya penyalahgunaan keadaan, dapat dipengaruhi atas terjadinya pelaksanaan perjanjian yang tidak dilandasi oleh itikad baik. Dengan telah terjadinya penyalahgunaan keadaan dari pihak pengembang terhadap nasabah, yang menyebabkan pihak nasabah menerima syarat-syarat perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang memberatkannya, ternyata bukan peluang pada pihak pengembang untuk melaksanakan perjanjian tanpa dilandasi itikad baik.

Dari uraian tersebut di atas maka sudah sepatutnya jika pihak nasabah keberatan terhadap keputusan pihak pengembang tentang segala hal persyaratan yang ada. Jika pihak nasabah tidak mematuhi syarat-syarat yang ada, kemungkinan akan dipermasalahkan atau digugat oleh pihak pengembang, untuk memaksa pihak nasabah mematuhi, dengan dasar perjanjian kredit yang telah ditandatanganinya.

Menghadapi gugatan dari pihak pengembang untuk memaksa nasabah mematuhi kewajibannya, hakim dapat memberikan perlindungan hukum kepada nasabah sebagai berikut :

- a. atas persetujuan dari nasabah, hakim dapat membatalkan perjanjiannya.

Dalam hal ini nasabah dapat mendalilkan bahwa syarat-syarat perjanjian



yang ditetapkan oleh pihak pengembang merupakan perbuatan penyalahgunaan keadaan.

Permintaan pembatalan dari pihak nasabah dapat terjadi karena cacat kehendak, yang berarti tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif untuk sahnya perjanjian, khususnya sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 1320 butir 1 BW., yaitu adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

- b. hakim dapat mengesampingkan putusan pihak pengembang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan syarat-syarat yang dibuat oleh pengembang yang memberatkan nasabah, dengan pertimbangan bahwa pihak pengembang tidak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, yang berarti bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) BW.

Selanjutnya, hakim dapat menafsirkan syarat-syarat perjanjian itu berdasarkan kepatutan (*redelijkheid*). Dilakukannya penafsiran keputusan terhadap perjanjian Kredit Perumahan Rakyat ini tidak terlepas dari kajian teoritis tentang itikad baik yang umumnya menunjuk pada rasa keadilan.

Penafsiran perjanjian berdasarkan keputusan, menurut hemat penulis memang sudah sewajarnya diterapkan pada syarat perjanjian Kredit Perumahan Rakyat. Jika tidak dilakukan menafsirkan demikian maka dari rumusan kata-kata perjanjiannya tidak menyalahi perjanjian kredit tersebut.

Namun jika mempertimbangkan suatu penilaian, tidak sepatasnya pada para nasabah harus dikenakan syarat-syarat yang memberatkan. Oleh karena itu syarat-syarat pengaturan tentang harga rumah, besarnya angsuran perbulan, lamanya jangka waktu angsuran, dan besarnya bunga tiap bulan yang terlalu luas itu dapat dikesampingkan oleh hakim. Hakim menafsirkan, bahwa nasabah yang dari golongan ekonomi lemah dapat diperhatikan kondisinya sehingga semestinya tidak dibebani oleh syarat-syarat yang demikian berat.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat obyektif maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum (*nietig*), sedangkan apabila syarat-syarat subyektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietig*). Suatu perjanjian dapat dibatalkan selain karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif (sebagaimana diterangkan di atas) dapat juga karena wanprestasi, sebagaimana keterangan di bawah ini.

### **3.2. Karena Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.**

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk (**bandingkan** dengan *wanbeher* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* yang berarti perbuatan buruk). Wanprestrasi ialah pihak-pihak yang tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya karena alpa atau lalai atau ingkar janji

atau juga ia melanggar perjanjian apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Pembatalan perjanjian yang karena wanprestasi, baik karena alpa, lalai, atau karena ingkar janji dapat dirumuskan menjadi 4 (empat) macam yaitu :<sup>31</sup>

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
3. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan pihak yang melakukan wanprestasi diancam dengan beberapa sanksi atau hukuman sebagai berikut :

1. Membayar kerugian yang disertakan oleh pihak lain, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di muka hakim.

Untuk ketentuan adanya wanprestasi ini adalah mudah, artinya seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi manakala dapat dibuktikan bahwa ia telah tidak dapat mewujudkan apa yang dijanjikan (prestasi), sebab kadang-kadang dalam suatu perjanjian tidak diterangkan

---

<sup>31</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1979, h. 16.

dengan tegas kapan prestasi itu harus diwujudkan, sehingga penetapan tentang kealpaan atau kelalaian untuk mewujudkan prestasi tidak mudah.<sup>32</sup>

Pertama-tama yang harus dilakukan dalam hal penetapan seseorang itu telah melakukan wanprestasi adalah dengan cara memperingatkan. Cara ini telah diberikan oleh Pasal 1238 BW. yang berbunyi :

**“si-berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si-berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan”.**

Yang dimaksud dengan surat perintah dalam pasal tersebut adalah suatu peringatan resmi seorang juru sita pengadilan. Sedangkan perkataan akta sejenis itu sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis, dan sekarang sudah lazim: peringatan yang demikian dilakukan secara lisan, asal cukup tegas menyatakan desakan prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu singkat. Kelaziman seperti itu tidak dapat mengalahkan ketentuan penyampaian peringatan dalam bentuk surat, terlebih-lebih surat tercatat, agar apabila perlu adanya pembuktian di muka hakim tidak mudah dipungkiri.

Apabila seseorang telah diperingatkan secara tertulis, atau dengan lisan asalkan tegas penekanannya pelaksanaan prestasi, maka seseorang tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, dan sudah barang tentu ia dapat diberi sanksi-sanksi sebagaimana tersebut di atas. Sanksi-sanksi yang

---

h. 98. <sup>32</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

dimaksud dapat berupa ganti-rugi yang dapat dirinci menjadi tiga unsur, yaitu dapat berupa biaya, rugi, dan bunga (*kosten, schaden, en interesten*)<sup>33</sup>

Yang dimaksud dengan *biaya* adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata dikeluarkan oleh satu pihak. Sedangkan yang dimaksud dengan *rugi* adalah kerugian karena kerusakan barang-barang pihak yang satu karena kelalaian pihak lain. Kemudian yang dimaksud dengan *bunga* adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*winstderving*) yang sudah dibayangkan dan dihitung oleh pihak yang satu.<sup>34</sup>

Code civil (Perancis) membagi ganti rugi menjadi dua bagian yaitu : *dommages et interest*. Dommages meliputi apa yang dinamakan dengan biaya dan rugi, sedangkan interest adalah sama dengan bunga dalam arti kehilangan keuntungan.<sup>35</sup>

Dalam persoalan penentuan ganti rugi undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Dalam hal seperti ini dapat dikatakan bahwa undang-undang masih tetap memberikan perlindungan terhadap seseorang yang dinyatakan melakukan wanprestasi. Terhadap kesewenang-wenangan pihak lain sebagaimana perlindungan Pasal 1338 ayat (3) BW. terhadap masalah pelaksanaan perjanjian.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Ibid*, h. 99.

<sup>34</sup> G.W. Paton, *a Text Book of Jurisprudence*, h. 556.

<sup>35</sup> Vollmar, *Loc.Cit*, h. 146.

<sup>36</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, h. 98.

Perlindungan atas ganti rugi tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1247 ayat (3) BW yang berbunyi :

**“si-berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilakukan, kecuali jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipudaya yang dilakukan olehnya”**

Selanjutnya Pasal 1248 BW. menyatakan :

**“bahkan dalam hal jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipudaya si-berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian diderita oleh si-berhutang dan keuntungan yang terbutang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian”**

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ganti rugi itu dapat dibatasi hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

Adapun sanksi yang *kedua* dari pembatalan adalah adanya sifat pembatalan itu merupakan hukuman. Memang tidak dapat dipungkiri bahwa kadang-kadang orang menganggap telah bebas dan tidak terikat lagi atas perjanjian yang telah dibatalkan, namun yang demikian perlu dimengerti dan dicermati bahwa pembatalan itu sendiri mengandung sanksi dimana seseorang berada dalam keadaan yang kurang menyenangkan, karenanya pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian itu diadakan, bila satu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lain, maka itu harus dikembalikan, dalam arti perjanjian itu ditiadakan.

Sanksi yang *ketiga* adalah peralihan risiko sebagaimana yang dijelaskan oleh Pasal 1237 ayat (2) BW., bahwa yang dimaksud dengan “risiko” adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian (soal risiko ini dapat dibicarakan tersendiri karena selalu berkaitan dengan keadaan memaksa).

Peralihan risiko dapat digambarkan sebagai berikut :

Menurut Pasal 1460 BW. risiko dalam jual-beli barang tertentu dipikulkan kepada si-pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si-penjual itu terlambat menyerahkan barangnya, akan kelalaian ini diancam dengan pengalihan risiko tadi dari pihak si-pembeli ke si-penjual. Artinya jika terjadi kerusakan barang dan lain sebagainya atas keterlambatan si-penjual untuk menyerahkan pada si-pembeli, risiko kerusakan bukan di pikul oleh si-pembeli tetapi oleh si-penjual.

Tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi *keempat* adalah tersimpulkan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR (Hukum Acara Perdata). Seorang debitur yang lalai tentu akan dikalahkan bila sampai terjadi suatu perkara di muka hakim. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sanksi atas pihak yang telah wanprestasi terhadap perjanjian yang diadakan, pihak lain dapat memilih tuntutan-tuntutan sebagaimana ketentuan yang diberikan oleh Pasal 1267 BW, yaitu :

1. Pemenuhan perjanjian;

2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian; dan
5. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.





## BAB IV P E N U T U P

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, yang pembahasannya diuraikan dalam Bab II dan Bab III, maka dapat disimpulkan sebagai berikut, bahwa :

- 1.1. Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat yang dibuat secara baku telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 BW. Namun salah satu syarat, khususnya syarat subyektif, terutama yang berkaitan dengan kata sepakat adalah lemah sekali karena pernyataan kehendak yang disampaikan tidak menutup kemungkinan adanya ketidaksamaan dengan kehendak yang ada, disebabkan karena adanya keunggulan, baik ekonomis maupun psikologis, yang memungkinkan pihak pengembang menyalahgunakan keadaan terhadap pihak nasabah pada waktu perjanjian itu dibuat. Perjanjian yang demikian tetap sah, walaupun sebenarnya kata sepakat yang ada mengandung cacat kehendak;
- 1.2. Jika terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian, khususnya perjanjian Kredit Perumahan Rakyat, perjanjiannya tidak batal demi hukum (*nietig*) melainkan dapat dibatalkan (*vernietig baar*). Pembatalan perjanjian tersebut tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus dimintakan pembatalan. Pembatalan perjanjian dapat disebabkan karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dan dapat pula disebabkan karena

wanprestasi. Pembatalan perjanjian karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif, khususnya yang menyangkut kata-sepakat, perjanjiannya tetap sah, namun kata sepakat itu sendiri mengandung cacat kehendak, sebagaimana ketentuan yang ada dalam Pasal 1321 BW berupa kekhilafan (*dwaling*), Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagaimana Putusan M.A.R.I. Nomor : 190K/Sip/1982. Demikian pula pembatalan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan oleh pihak yang dirugikan berdasarkan Pasal 1267 BW, berupa :

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian; dan
- e. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

## 2. **Saran.**

Untuk menjamin kepastian hukum, terutama bagi para pihak yang mengadakan perjanjian dalam bentuk baku maka hendaknya :

- 2.1. Ajaran yang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dimasukkan dalam pasal-pasal BW., untuk melengkapi bentuk-bentuk cacat kehendak yang sudah ada dalam Pasal 1321 BW. Jika tidak dapat dibuat pasal baru, maka cukup dimasukkan dalam Pasal 1321 BW yang ada, dengan menambah ayat, atau cukup pada point 4 selain kekhilafan, paksaan dan penipuan;

2.2. Pembentuk undang-undang memberi ketentuan tersendiri dalam undang-undang yang memuat tentang keharusan dan larangan membuat syarat-syarat perjanjian baku, sehingga dapat memenuhi atau setidaknya mendekati rasa keadilan bagi para pihak, berupa perlindungan hak-hak secara preventif dan represif.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

-----, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2004.

L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991.

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

-----, *Bab-bab Tentang Kreditverbans, Gadai dan Viducia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

-----, *KUHPerduta Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1991.

M.A. Tair & van Der Taar, *Kamus Belanda-Indonesia*, PT. Timun Mas, Djakarta, 1953.

Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1978.

Paulus Mulyadi Dardjodarmo, *Kamus Istilah-istilah Hukum Bahasa Belanda*, Karya Nusantara, Jakarta.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Purwahid Patrick, *Perkembangan Tanggungjawab Resiko Dalam Perbuatan Melawan Hukum*, UNDIP, Semarang, 1990.

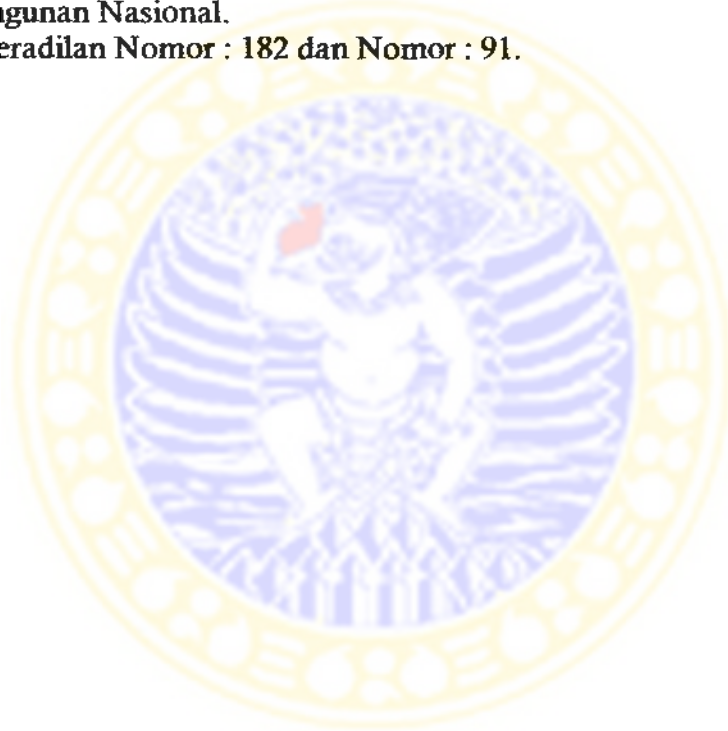
Sutan Reny Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas Ketentuan Pokok, dan Masalah-masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

- , *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Sorjono Soekanto, *Teori Yang Murni Tentang Hukum*, Alumni, Bandung, 2004.
- Subekti, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1975.
- , *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1979.
- , *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1981.
- , *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- , *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Dihimpun Oleh Kunthoro Basuki dan Retno Supartinah, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Soetojo Prawirohamodjo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1984.
- , *1 Bab-bab Tentang Hukum Benda*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1991.
- Tito W. Wojowasito, *Kamus Umum Lengkap Inggris-Indonesia*, CV. Jaya Utama.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Sumur, Bandung, 1976.
- , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981.
- , *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, PT Intermasa, Jakarta, 1986.
- W. Van Hoeve, *Kamus Umum Lengkap Bekanda-Indonesia*, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 1991.
- Yan Pramudya Puspa, *Kamus Hukum*, CV. Aneka Ilmu, Semarang, 2004.
- , *Kamus Internasional Populer*, Karya Anda, Surabaya, 1995.

**Perundang-undangan :**

- Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, Amandemen ke-2, tanggal 18 Agustus 2000
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
- RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbarui/Herziene Inlands Reglemen)
- Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1989, tentang Perbankan
- Undang-undang Nomor : 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen.
- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2004, tentang Rencana Kerja Pemerintah
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2004, tentang Klasifikasi Fungsi dan Subfungsi
- Undang-undang Nomor :25 Tahun 2005, tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
- Varia Peradilan Nomor : 182 dan Nomor : 91.





**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**  
**ANTARA**  
**BANK TABUNGAN NEGARA**  
**DAN**  
**DRS. A S M U N I** ✓  
No. **45694**/b/k.260/Jb/Sb/89

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. **BANK TABUNGAN NEGARA**, berkedudukan di Jakarta, Jalan Gajah Mada Nomor 1, dalam hal ini berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1968, Lembaran Negara R.I. No. 73 Tahun 1968, Tambahan Lembaran Negara R.I. No. 2873 diwakili oleh :  
R. KAROTO D.S., Kepala Cabang Bank Tabungan Negara Jl. Pemuda No. 50 Telp. 44480 - 42610 - 45073 di Surabaya, atas dasar surat Kuasa No. 17/Dir/0888 Tanggal 08 Agustus 1988.

.....  
.....  
dan dengan demikian sesuai dengan pasal 16 Undang-Undang No. 20 tahun 1968, Lembaran Negara R.I. No. 73 Tahun 1968 Tambahan Lembaran Negara R.I. No. 2873 bertindak untuk dan atas nama Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut Bank ;

- II. **DRS. A S M U N I** ..... karyawan dari  
**STKIP PGRI JOMBANG** ..... bertempat tinggal  
di jalan ..... **DS. BANJARDOWO RW. 01 RT. 06 JOMBANG** ✓  
dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut **DEBITUR** pada hari ini tanggal ..... bertempat di .....  
..... **10 JAN 1989** ..... telah setuju untuk dan dengan ini pula Bank memberi pinjaman uang kepada Debitur yang dengan ini mengaku berhutang kepada Bank karena uang yang dipinjamnya dari Bank tersebut, yaitu sampai jumlah maksimum sebesar Rp. ... **5.500.000,-** ( Lima juta lima ratus ribu rupiah )

Perjanjian ini selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dan dibuat dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**

**Jumlah Kredit dan Penggunaannya**

- (1). Dengan penandatanganan perjanjian ini debitur mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah kredit maksimal sebesar Rp. ... **5.500.000,-** .....  
( Lima juta lima ratus ribu rupiah ) .....  
..... ) dan dengan demikian sejak penandatanganan perjanjian kredit ini yang merupakan tanggal penarikan kredit — debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-2 atas kreditnya sesuai dengan perjanjian ini.
- (2). Jumlah kredit tersebut pada ayat (1) perjanjian ini bahwa diberikan oleh Bank kepada Debitur dan hanya digunakan oleh Debitur untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh Debitur, dari .....  
**PT. GRAHA INDR A CIPTA**, rumah type 45 blok G. 2 10 Kpl. 1,3 dalam pro-  
per di Ds. Jombang Kab Jombang dengan harga jual sebesar Rp. 7.800.000  
( Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah ) ..-
- (3). Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, dengan penanda - tangan perjanjian ini Debitur sekaligus memberi kuasa kepada Bank untuk dan atas nama Debitur membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah uang yang diperoleh dari kredit tersebut pada ayat (1) pasal ini kepada ..... **PT. GRAHA INDR A CIPTA JOMBANG** ..-
- (4). Sesuai .....

- (4). Sesuai dengan ayat (1) pasal ini, perjanjian ini efektif berlaku sejak ditanda tangani oleh Bank dan Debitur, sehingga tanggal pembayaran oleh Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak Debitur didalam perjanjian ini.

## Pasal 2

### Suku Bunga dan Provisi Bank

- (1). Terhadap kredit ini, debitur dikenakan bunga sebesar ~~5% (lima persen)~~ <sup>15% (lima belas persen)</sup> setahun yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penarikan kredit sampai dengan tanggal dilunasinya seluruh jumlah utang.
- (2). Kecuali bunga tahun pertama yang diperhitungkan atas dasar jumlah kredit yang ditarik, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa utang (yang terdiri dari pokok kredit dan pembebanan bunga biaya-biaya tertunggak) pada tanggal 31 Desember tahun yang mendahului.
- (3). Setiap saat Bank berhak untuk merubah tarip suku bunga kredit ini untuk disesuaikan dengan kebijaksanaan Pemerintah c.q. Bank Indonesia; setiap perubahan suku bunga berlaku efektif paling cepat tiga puluh hari kalender setelah tanggal surat pemberitahuan Bank untuk itu.
- (4). Debitur dikenakan Provisi Bank sebesar Rp. <sup>39.000,- /</sup> .....  
( Tiga puluh sembilan ribu rupiah ),- ..... yaitu 5%o dari harga rumah berikut tanah tersebut pada ayat (2) pasal 1 Perjanjian ini, yang harus telah dilunasi pada saat penanda tanganan Perjanjian ini.

## Pasal 3

### Jaminan dan Cara Pengikatannya

- (1). Untuk menjamin lebih jauh pembayaran kembali segala sesuatu yang atas ketentuan Perjanjian ini atau karena apapun juga harus dibayar oleh Debitur kepada Bank, baik karena pokok kredit, bunga dan biaya-biaya lainnya, maka Debitur memberikan jaminan kebendaan (harta) antara lain rumah dan tanah yang akan disebut dalam akte tersendiri baik secara notariil maupun dibawah tangan, semata-mata menurut pertimbangan dan ketentuan Bank, sedang akte pemberian jaminan tersebut merupakan bagian dari dan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini.
- (2). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan dirinya untuk menyerahkan semua surat dan dokumen apapun, yang asli serta sah dan membuktikan pemilikan atas segala harta yang dijadikan jaminan termaksud dalam ayat (1) pasal ini, kepada Bank guna dipergunakan untuk pelaksanaan pengikatan harta tersebut sebagai jaminan kredit dan selanjutnya dikuasai oleh Bank sampai dilunasi seluruh jumlahnya.
- (3). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan barang jaminan kredit ini menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank.
- (4). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri, dan dengan penanda-tanganan Perjanjian ini sekaligus memberi kuasa kepada Bank yang tidak dapat ditarik kembali sebelum seluruh utangnya kepada Bank dilunasi, untuk dan atas nama Debitur menutup pertanggungan asuransi kebakaran dan risiko kebendaan lainnya atas barang jaminan kredit ini, pada perusahaan asuransi manapun serta dengan ketentuan, nilai pertanggungan, jangka waktu pertanggungan dan klausula yang dianggap baik oleh Bank.

(5). Seluruh.....



- (5). Seluruh biaya yang diperlakukan dalam pengikatan barang jaminan dan pertanggungan asuransinya, termasuk didalamnya biaya - biaya notaris, P.P.A.T. ( Pejabat Penbuat Akte Tanah ) pungutan - pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan apabila perlu, bea pendaftaran / pencatatan di Kantor Agraria dan lain sebagainya serta biaya dan premi asuransi menjadi tanggungan Debitur dan dalam hal Bank telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari Bank, Debitur harus langsung dengan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada Bank.

#### Pasal 4

##### Jaminan Tambahan

Apabila Bank berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) pasal 3 Perjanjian ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit ini, maka Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari Bank :

- a. Membayar kepada Bank sejumlah uang menurut ketentuan Bank atau
- b. Menambah barang - barang / benda - benda tertentu lainnya yang ditetapkan oleh Bank untuk dijadikan jaminan tambahan menurut ketentuan Bank.

#### Pasal 5

##### Penghunian Rumah

- (1). Debitur wajib dan berhak untuk segera setelah menanda tangani perjanjian ini, untuk menempati rumah yang dibeli dengan, serta dijadikan jaminan bagi kredit ini, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-2 berdasarkan perjanjian ini.
- (2). Dengan menempati rumah tersebut Debitur menurut hukum dianggap telah mengetahui serta menerima sepenuhnya keadaan sebagaimana yang diterimanya dari .....  
PT. GRAHA INDRA GIPTA JOMBANG.- / .....  
sehingga apabila dikemudian hari ternyata ada cacat ataupun kekurangan apapun juga termasuk didalamnya cacat tersembunyi, kranya yang demikian itu ternyata ada pada rumah tersebut, maka hal itu semata - mata menjadi tanggung jawab Debitur sendiri dan Bank tidak dapat dikaitkan / di pertanggung - jawabkan dengan cara atau dalih apapun juga atasnya.
- (3). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk :
  - a. menempati rumah tersebut secara layak,
  - b. memeliharanya dengan baik atas biaya sendiri,
  - c. memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut,
  - d. membayar IREDA/IPEDA maupun pungutan-pungutan lain dari yang berwajib yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur.
- (4). Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk :
  - a. Merobah bentuk atau konstruksi rumah tersebut ;
  - b. Membebani lagi harta tersebut dengan hipotik, atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank ;
  - c. Menyewakan atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada sesuatu pihak lain ;
  - d. Menyerahkan harta tersebut kepada pihak lain ;
  - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut ; atau
  - f. Menerima setiap uang muka, sewa, atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa - menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas harta tersebut dari pihak lain.

#### Pasal 6 .....



Pasal 6

Pembayaran Kembali dan Jangka Waktu Kredit

- (1). Pembayaran kembali kredit dilakukan secara angsuran bulanan, yang terdiri dari angsuran pokok - kredit dan bunganya, dengan cara perhitungan anuitas.
- (2). Berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) pasal 2 Perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar Rp. . . . 74.800,- / . . . . .  
( . . . . . Tujuh puluh empat ribu delapan ratus rupiah ) . . . . .  
( . . . . . ) setiap bulannya.
- (3). Perubahan jumlah angsuran bulanan yang disebabkan oleh perubahan suku bunga, akan diberitahukan secara tertulis oleh Bank ; Debitur setuju, mewajibkan dan mengikatkan diri untuk mentaati dan melaksanakan perubahan angsuran bulanan, sebagaimana ditetapkan oleh Bank.
- (4). Angsuran bulanan tersebut pada ayat (2) atau ayat (3) pasal ini harus telah diterima oleh Bank, pada atau sebelum tanggal 5 setiap bulan, menurut cara pembayaran dan dibayar pada Kantor yang ditentukan oleh Bank .
- (5). Pembayaran angsuran bulanan pertama yang merupakan salah satu komponen uang muka telah dilakukan pada bulan . . . . . **JAN 1989** . . . . . dan angsuran selanjutnya dibayar berturut-turut setiap bulan sejak bulan tersebut selama jangka waktu . . . . . 18 . . . . . tahun. /

Pasal 7

Kuasa Penerimaan Gaji dan Surat Tagihan

- (1). Sepanjang mengenai kewajiban - kewajiban pembayaran Debitur kepada bank yang timbul dari Perjanjian ini, maka Debitur menyetujui dan dengan penanda - tangan Perjanjian ini, sekaligus - memberi kuasa kepada Bank untuk selama jumlah utang Debitur belum dibayar lunas kepada Bank, selanjutnya meminta dan menerima bagian gaji dan penerimaan lainnya yang menjadi hak Debitur - dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor tersebut, untuk pertama - tama dipergunakan membayar/melunasi utang Debitur kepada Bank, mendahului kewajiban pembayaran Debitur kepada pihak lain.
- (2). Pemberian kuasa tersebut pada ayat (1) pasal ini sama sekali tidak mengurangi pertanggung jawaban pribadi Debitur atas kewajiban - kewajiban pembayaran kepada Bank yang timbul dari Perjanjian ini, sehingga bagaimanapun Bank berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada Debitur atas kewajiban - kewajiban pembayaran tersebut.
- (3). Bank tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat - surat tagihan kepada Debitur, sehingga dengan - atau tanpa adanya surat tagihan, Debitur harus tetap memenuhi pembayaran - pembayaran angsuran bulannya sebagaimana ditentukan didalam ayat (2) dan (3) pasal 6 Perjanjian ini.

Pasal 8

Pelunasan Kembali Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu

- (1). Menyimpang dari ketentuan jangka waktu sebagaimana disetujui pada ayat (3) pasal 6 Perjanjian ini Debitur dapat melunasi utangnya sebelum akhir jangka waktu tersebut, yang akan berlaku dua bulan kalender setelah Bank menerima pemberitahuan dari Debitur mengenai maksudnya tersebut - ataupun dalam hal Debitur tidak memberitahukannya terlebih dahulu, pembayaran demikian itu - baru berlaku dua bulan kalender setelah tanggal pembayaran, ataupun setelah Debitur membayar - di muka bunga ekstra sekaligus untuk dua bulan.

(2). Untuk . . . . .

- (2). Untuk mengurangi jumlah utangnya, Debitur dapat, untuk disamping membayar angsuran bulannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (2) pasal 6 Perjanjian ini, juga melakukan pembayaran di muka angsuran pokok, dengan syarat bahwa angsuran demikian itu jumlahnya setiap saat tidak kurang dari Rp. 50.000,- ( Lima puluh ribu rupiah ). —

( ..... )  
dan berlaku sejak dua bulan setelah Bank menerima pemberitahuan dari Debitur mengenai maksudnya, ataupun dalam hal Debitur tidak memberitahukan terlebih dahulu, pembayaran demikian itu baru berlaku sejak dua bulan kalender setelah tanggal pembayaran ; angsuran pokok demikian itu tidak akan merubah besarnya jumlah angsuran bulanan tetapi akan mengurangi jangka waktu kredit yang bersangkutan.

#### Pasal 9

##### Pengawasan dan Pemeriksaan Barang Jaminan

- (1). Selama Debitur belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari Perjanjian ini, maka Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- (2). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan - keterangan secara benar atas pertanyaan - pertanyaan pihak Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan ini.

#### Pasal 10

##### Penagihan Seketika Seluruh Utang

- (1). Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai angsuran bulanan dan jangka waktu kredit ini, Bank berhak dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur kepada Bank yang timbul dari Perjanjian ini, dan Debitur wajib membayarnya dengan seketika dan sekaligus lunas untuk seluruh sisa hutang yang ditagih oleh Bank, dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu
- a. Debitur cidera janji, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 11 Perjanjian ini ;
  - b. Debitur tidak mungkin lagi atau tidak mempunyai dasar hukum untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit antara lain : meninggal dunia, diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota / daerah lain atau keluar negeri ;
  - c. Perusahaan tempat Debitur bekerja telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wali atau kurator Debitur ;
  - d. Debitur membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan sesuatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi atau meniadakan jaminan yang diberikan untuk utang ;
  - e. Harta - harta Debitur yang diberikan sebagai jaminan kredit telah musnah ;
  - f. Setiap keterangan yang diberikan, hal-hal yang disampaikan atau jaminan yang dibuat oleh Debitur kepada Bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau Debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang bermakna atau sesungguhnya kepada Bank ;
  - g. Debitur gagal dalam memenuhi atau Debitur bertindak bertentangan dengan sesuatu peraturan Pemerintah atau Daerah, Undang - Undang atau Peraturan - Peraturan yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja ;
  - h. Setiap sebab atau kejadian lainnya yang telah terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga menjadi layak bagi Bank untuk melakukan penagihan seketika mengenai seluruh ( sisa ) hutang guna melindungi kepentingan - kepentingannya, satu dan lainnya semata - mata menurut penetapan / pertimbangan Bank.

(2). Apabila .....



- (2). Apabila setelah mendapat peringatan dari Bank, Debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa kewajiban pembayarannya yang seketika ditagih oleh Bank karena terjadinya hal - hal yang disebutkan di dalam ayat (1) pasal ini, maka Bank berhak memerintahkan kepada Debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijamin oleh Debitur kepada Bank didalam Perjanjian ini, dan Debitur mengikat diri untuk melaksanakan pengosongan rumah dan tanah termasuk, selambat - lambatnya dalam jangka waktu 30 hari dihitung mulai tanggal perintah Bank untuk itu, tanpa syarat dan ganti rugi apapun juga.
- (3). Apabila Debitur ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan Debitur dan mengosongkan rumah tersebut.
- (4). Debitur dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk meminta bantuan dari Instansi manapun mengenai pengosongan rumah tersebut, apabila haknya untuk itu memang ada.

#### Pasal 11

##### Debitur Cidera Janji

Bank dapat menetapkan telah terjadinya cidera janji dipihak Debitur, dalam hal :

- a. Debitur tidak membayar angsuran bulanannya ataupun jumlah angsuran bulanan yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal 6 Perjanjian ini dan/atau tidak melunasi kewajiban angsuran bulanannya menurut batas tanggal yang ditetapkan dalam ayat (3) pasal 6 Perjanjian ini sehingga untuk itu Debitur telah mendapat Surat Peringatan tiga kali berturut - turut dari Bank.
- b. Debitur melakukan penunggakan - penunggakan atas kewajiban angsuran bulanannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (4) pasal 6 Perjanjian ini selama dua kali angsuran baik berturut - turut maupun tidak dalam satu tahun takwim, sehingga untuk itu Debitur telah mendapat peringatan terakhir dari Bank.
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan didalam ayat (2), (3), (4), dan (5) pasal 3 serta ayat (3) pasal 5 Perjanjian ini.
- d. Debitur melanggar ketentuan - ketentuan pada ayat (4) pasal 5 Perjanjian ini.
- e. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban - kewajibannya atau melanggar ketentuan - ketentuan didalam Perjanjian ini, satu dan lain semata - mata menurut penetapan / pertimbangan Bank.

#### Pasal 12

##### Pelaksanaan (Eksekusi) Barang Jaminan

- (1). Apabila berdasarkan pasal 10 Perjanjian ini 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 jaminan yang dipegangnya, menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank dalam batas - batas yang diberikan oleh undangundang serta peraturan hukum lainnya.
- (2). Hasil eksekusi dan/atau penjualan barang jaminan tersebut dalam ayat (1) pasal ini pertama-tama akan digunakan untuk melunasi sisa utang Debitur kepada Bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan Bank guna melaksanakan eksekusi barang jaminan, dan apabila masih ada sisanya jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kembali kepada Debitur.
- (3). Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang jaminan kredit sebagaimana tersebut pada ayat (2) pasal ini jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang Debitur kepada Bank, maka sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku Bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang - barang lain milik Debitur yang ditunjuk oleh Debitur sebagai jaminan tambahan atas kredit ini.

Pasal 13 .....

**Pasal 13****Timbul dan Berakhirnya Hak-Hak dan Kewajiban**

- (1). Perjanjian kredit ini berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak setelah ditanda tangani oleh Bank dan Debitur.
- (2). Dalam hal Debitur telah melunasi seluruh utangnya dan untuk itu telah menerima pernyataan lunas dari Bank, maka Bank wajib untuk menghapuskan/menghentikan pengikatan barang jaminan dan/atau meroya hipotik atas barang-barang tersebut pada pasal 3 dan 4 Perjanjian ini.
- (3). Selanjutnya Bank wajib menyerahkan kembali kepada Debitur semua surat-surat dan dokumen-dokumen mengenai rumah berikut tanahnya, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan/dikuasai Bank.
- (4). Seluruh biaya yang diperlukan untuk penghapusan hipotik dan/atau pelepasan pengikatan barang jaminan lainnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, apabila ada, dibebankan kepada Debitur.

**Pasal 14****Penyerahan Piutang Kepada Pihak Lain**

Debitur menyetujui dan memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan (mencessikan) piutang dan/atau tagihan Bank kepada Debitur berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas kredit ini, kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, Setiap saat diperlukan oleh Bank.

**Pasal 15****Alamat Pihak - Pihak**

- (1). Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang Debitur dan surat-surat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor Bank yang telah ditentukan; jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.
- (2). Semua surat-surat dan pernyataan-pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian Kredit ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
  - Pihak Bank dengan alamat : Jl. Pemuda No. 50, Telp. 44480 -- 42610. di SURABAYA.
  - Pihak Debitur dengan alamat : DS. BANJARDOWO RW. 01 RT. 06 JOMBANG.
- (3). Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, Debitur pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

**Pasal 16****Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali**

Semua kuasa juga yang dibuat dan diberikan oleh Debitur dalam Perjanjian ini merupakan kuasa mutlak yang tak terpisahkan dari Perjanjian ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun, juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Debitur mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan/atau janji-janji yang sifat dan/atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada Bank.

**Pasal 17**

Pasal 17.

Hukum Yang Berlaku

Atas Perjanjian ini, baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku hukum perdata sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk Indonesia.

Pasal 18

Lain - Lain

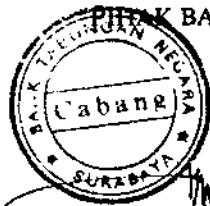
Hak dan kewajiban yang timbul dan berakar pada Perjanjian ini diatur dalam ketentuan dan prosedur kerja yang berlaku pada Bank; semua pemberitahuan tertulis dari Bank dan semua surat-menyurat antara Bank dan Debitur dalam pelaksanaan Perjanjian ini, mengikat dan harus ditaati oleh Debitur.

Pasal 19

Domicili

Tentang Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domicili) pada Kepaniteraan Pengadilar Negeri : ... Jombang .....

JOMBANG, 10 Januari 1989

PIHAK BANK,  
  
.....  
R. KAROTO D.S.  
(.....)  
Kepala Cabang -

PIHAK DEBITUR,

  
.....  
DRS. A S M U N I  
(.....)

Legalisasi nomor : 114/L/EI/13/89

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini, ENDANG IFIATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang, dengan ini menerangkan bahwa saya telah menjelaskan isi surat ini kepada : 1. R. KAROTO D.S  
2. DRS. A S M U N I  
penghadap yang mana telah dikenal oleh saya, Notaris dan yang kemudian membubuhkan tanda tangannya dihadapan saya, Notaris.

10 Januari 1989  
Notaris di Jombang  
  
.....  
( ENDANG IFIATI, S.H )

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
ANTARA  
PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT.BANK TABUNGAN NEGARA  
DAN  
DWI SARI MUMPUNI

NO. 43590 K 62797 H /sb.Ut/

Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. Perusahaan Perseroan (Persero) PT.Bank Tabungan Negara, berkedudukan di Jl.Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, didirikan dengan Akta Pendirian No. 136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Muhani Salim.SH, Notaris di Jakarta yang salinannya telah disetujui Menteri Kehakiman RI dalam keputusannya No. C2-6587. HT.01.01 TH. 92 tanggal 12 Agustus 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 73; Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 6A tahun 1992, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Direksi No.44/Dir/1092 tanggal 19 Oktober 1992 diwakili oleh Dra. Titiek Setyowati dalam kedudukannya selaku Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Surabaya, dengan demikian sesuai Pasal 10 ayat 2,6 dan 7 Anggaran Dasar tersebut, mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT.Bank Tabungan Negara, selanjutnya disebut BANK.

II. DWI SARI MUMPUNI Pekerjaan CV. MASKA PERKASA  
Beralamat(alamat kantor) JL. YOS SUDARSO 173  
bertempat tinggal di Jalan JL. JUANDA NO.4  
JOMBANG  
dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR.  
Jengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit, yang selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dimana Bank Setuju memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Debitur dan dengan ini pula Debitur menyatakan berhutang kepada Bank dengan ketentuan pokok sebagai berikut :

PASAL 1  
JUMLAH PINJAMAN

- (1) Besar pokok pinjaman Rp. 5,490,000  
(lima juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah )
- (2) Disamping pokok pinjaman, jumlah pinjaman meliputi pula pembebanan bunga dan biaya-biaya lain yang menurut Perjanjian Kredit ini harus dilunasi oleh debitur, tetapi tertunggak.

PASAL 2. BUNGA .....

PASAL 2  
BUNGA

- (1) Atas jumlah pinjaman baik yang berupa pokok pinjaman maupun tambahannya yang terjadi karena adanya tunggakan bunga dan biaya-biaya terutang, debitur dikenakan bunga sebesar 8.50 % per-tahun
- (2) Suku bunga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini setiap saat dapat berubah, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 3  
PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT DAN JANGKA WAKTU KREDIT

- (1) Jumlah pinjaman harus dibayar kembali (dilunasi) oleh Debitur dengan pembayaran angsuran bulanan sebagai berikut :

(a) Angsuran tetap.

Apabila berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat(1) pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar Rp. 69,730  
(enam puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah )

setiap bulan dalam jangka waktu 10 tahun sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu, yaitu pada tanggal ..... seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.

(b) Angsuran DTP

Apabila berdasarkan cara perhitungan Angsuran Diturunkan Pada Tahun Pertama (DTP) dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank :

- Untuk tahun pertama adalah sebesar Rp. ....  
( ..... )  
Setiap bulannya\*
- Untuk tahun kedua dst. Rp. ....  
( ..... )  
setiap bulan dalam jangka waktu ..... tahun,  
sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu yaitu pada tanggal ..... seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.

- 2) Dicapainya akhir jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak dengan sendirinya menyebabkan lunasnya pinjaman, karena pelunasan pinjaman akan bergantung sampai dimana Debitur telah membayar dan melunasi seluruh jumlah pinjamannya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman atas nama Debitur sesuai dengan pencatatan dan pembukuan Bank.

PASAL 4. TANGGAL .....



TANGGAL JATUH WAKTU PEMBAYARAN ANGSURAN  
BULANAN DAN DENDA TUNGGAKAN

- (1) Debitur diwajibkan untuk melunasi kewajiban angsuran bulannya dimuka, sehingga angsuran untuk bulan pertama harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ini, sedangkan angsuran bulan-bulan berikutnya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya pada TANGGAL 10 bulan yang bersangkutan.
- (2) Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban angsuran bulanan menyebabkan timbulnya tunggakan.
- (3) Keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran bulanan (tunggakan) yang melebihi tanggal terakhir bulan yang bersangkutan dikenakan denda tunggakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.

PASAL 5  
PROVISI BANK DAN BIAYA LAINNYA

- (1) Debitur wajib membayar provisi Bank sebesar Rp. 27,450 (dua puluh tujuh ribu empat ratus lima puluh rupiah )  
yaitu sebesar = 0.5 % dari Rp. 5,490,000  
harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.
- (2) Disamping provisi bank, Debitur diwajibkan membayar biaya-biaya lain yang diperlukan dalam proses pemberian kredit dan pengikatan jaminan kredit yang meliputi antara lain, biaya pemasangan hipotik, biaya taksasi, biaya akta-akta notaris, biaya dan premi asuransi atas barang jaminan kredit dan biaya-biaya lain, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 6  
AGUNAN KREDIT

- (1) Agunan (jaminan) utama atas pinjaman yang timbul karena Perjanjian Kredit ini adalah TANAH BESERTA RUMAH / BANGUNAN YANG TERLETAK DI ATASNYA di lokasi GRIYA JOMBANG INDAH, KAB. JOMBANG (TIPE. 36 /80 - BLOK. P NO.13 )
- (2) Disamping jaminan utama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Bank dapat meminta jaminan tambahan lainnya.

PASAL 7  
PENGUNAAN PINJAMAN DAN KUASA

- (1) Pinjaman pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, digunakan oleh Debitur untuk pembelian sebuah rumah berikut tanahnya dari PT.GRAHA INDRA CIPTA dengan pertelaan sebagai berikut RUMAH DAN TANAH dengan harga jual sebesar Rp. 6,100,000 (enam juta seratus ribu rupiah ) terletak seperti tersebut pada Pasal 6 ayat 1.

3

(2) Sesuai .....

- (2) Sesuai dengan penggunaan pinjaman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, dengan penandatanganan Perjanjian Kredit sekaligus Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah uang yang diperoleh dari pinjaman tersebut, kepada pihak penjual.

PASAL 8  
LAIN - LAIN

- (1) Untuk Perjanjian Kredit ini berlaku sepenuhnya ketentuan dan syarat-syarat yang dimuat pada ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang merupakan lampiran dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.
- (2) Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak.

02 / 1994

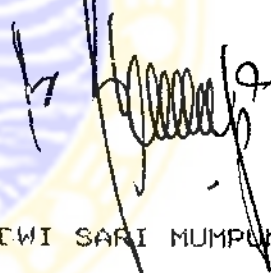
199...

PIHAK BANK

PIHAK DEBITUR



( Dra. TITIEK SETYOWATI )



( EWI SARI MUMPUNI )

Nomor : 18.618 / 1994

Saya yang bertanda tangan dibawah ini LINDA PUSPITADEWI, S.H.  
Notaris di Jombang menerangkan bahwa saya ~~kurang / diperkenalkan~~  
kepada Nyonya Dra. Titiek Setyowati, dan  
Nyonya Dwi Sari Murnipuni  
dan saya dengan Jelas menerangkan isi akta ini dan orang / orang  
tersebut diatas dihadapan saya Notaris membutuhkan tanda tangan /  
cap ~~jelek~~ kiri pada akta ini, pada hari Rabu

tanggal 2 November 1994



*[Handwritten signature]*

