

ANALISIS HUKUM ATAS TERJADINYA WANPRESTASI PADA PELAKSANAAN KREDIT RUMAH SIAP BANGUN MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Qamarun Salikin¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. MT Haryono No. 193, Malang, Jawa Timur, Indonesia
E-mail: qamarunsalikin20@gmail.com

ABSTRACT

In the law to be able to give birth to rights and obligations in an agreement must be legally made by the parties, the intention to be made legally is explained by article 1320 of the Civil Code, for an agreement to be valid four conditions are required, namely the agreement of those who bind themselves, the ability to make an agreement, the existence of a certain thing, and the existence of a lawful cause. An agreement that does not meet the elements and conditions specified above will not be recognized by law, even though it is recognized by the parties who made it, but is not binding, meaning that it is not required to be implemented. Regarding agreements made by parties as well as those made by ready-to-build housing credit managers with customers, therefore it is necessary to have clarity and transparency according to what has been stated in Article 1320 of the Civil Code. In the agreement, payment with a minimum of 50% will be carried out by the Ready-to-Build House Credit Manager with the parties or with the customers.

Keywords: Home Loans, Defaults, Agreements.

ABSTRAK

Dalam undang-undang untuk bisa melahirkan hak dan kewajiban pada perjanjian harus dibuat secara sah oleh para pihak, maksud dibuat secara sah dijelaskan oleh pasal 1320 KUHPERDATA, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Mengenai perjanjian seperti yang dibuat oleh para pihak seperti halnya yang dibuat oleh pihak pengelola kredit rumah siap bangun dengan para nasabah, maka dari itu perlu adanya suatu kejelasan dan transparan sesuai yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPERDATA. Dalam kesepakatan perjanjian itu, pembayaran dengan minimal 50% maka akan dilakukan pembangunan oleh pihak Pengelola Kredit Rumah Siap Bangun dengan para pihak atau dengan para nasabah.

Kata Kunci: Kredit Rumah, Wanprestasi, Perjanjian.

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan negara hukum, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 angka 1 dinyatakan bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*). Dibentuknya hukum sebagai landasan setiap tindakan itu juga sebagai bentuk komitmen untuk menegakkan sila kedua pancasila yaitu kemanusiaan yang adil dan beradab. Hukum dibuat guna memberikan keadilan yang seimbang bagi setiap warga negaranya, akan memberikan perlindungan bagi setiap orang akan hal hal yang terjadi yang dapat menimbulkan kerugian baginya dan juga menghindari kesewenang wenangnya setiap subjek hukum terhadap subjek hukum lainnya, serta kesewenang negara terhadap warganya.

Hal ini sebagaimana di ungkapkan Ni' Matul Huda bahwa latar munculnya negara hukum itu merupakan reaksi dari kesewenang wenangan dimasa lampau, oleh karena itu unsur-unsur negara hukum mempunyai hubungan yang erat dengan sejarah dan perkembangan masyarakat dalam suatu bangsa. Sadar atas tugasnya sebagai pemberi perlindungan hukum bagi setiap warga negaranya sebagai bentuk penegak amanat negara hukum sebagaimana tentang pasal 1 ayat (3) tersebut, negara pada hakikatnya selalu hadir untuk mempermudah interaksi setiap manusia sebagai warga negara yang tertib, aman, nyaman.

Sebagai makhluk sosial, manusia mempunyai kebutuhan. Kebutuhan itu dapat terpenuhi apabila dilakukan dengan usaha dan kerja keras. Mereka mengadakan hubungan antara satu sama lain. Keberhasilan dalam usaha kehidupan adalah harta kekayaan yang mereka peroleh sehingga kelangsungan hidup keluarga terjamin.²

Di dalam undang-undang untuk bisa melahirkan hak dan kewajiban pada perjanjian harus dibuat secara sah oleh para pihak, maksud dibuat secara sah dijelaskan oleh pasal 1320 KUH-perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak yang membuatnya, tetapi

² Abdul kadir Muhammad (2014), *hukum perdata indonesia*, Bandung: citra aditya bakti, h. 5

tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.³ Dalam hukum yang terpenting bukanlah apa yang terjadi, tetapi apa yang seharusnya terjadi.⁴

Maka dalam Perjanjian yang sudah ditetapkan pelaksanaannya harus dengan prinsip itikad baik bagi para pihak supaya dalam perjanjian dirasakan keadilan dan kepuasan bagi mereka dan apabila di dalam perjanjian tidak menggunakan itikad baik maka keadilan dan kepuasan bagi mereka sangat kurang bahkan kemungkinan akan timbul suatu perselisihan dan bisa jadi akan menimbulkan sengketa yang di bawa ke pengadilan dikarenakan di dalam pelaksanaannya tidak menggunakan itikad baik oleh salah satu pihak atau para pihak. Lebih baik sebelum melakukan perjanjian terlebih dahulu paham dan mengerti mengenai isi yang diperjanjikan, bagaimana cara pelaksanaannya dan bagaimana cara menyelesaikan jika suatu waktu ada masalah terkait isi perjanjian yang dibuat.

Mengenai perjanjian seperti yang dibuat oleh para pihak seperti halnya yang di buat oleh pihak pengelola kredit rumah siap bangun dengan para nasabah, maka dari itu perlu adanya suatu yang jelas dan transparan sesuai yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan dalam membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam kesepakatan perjanjian itu, pembayaran dengan minimal 50% maka akan dilakukan pembangunan oleh pihak Pengelola Kredit Rumah Siap Bangun dengan para pihak atau dengan para nasabah.

Masa pembangunan seharusnya dilakukan oleh pihak Pengelola setelah pelunasan telah mencapai setengah dari biaya pembangunan, namun di dalam pelaksanaan perjanjian pihak Pengelola Kredit Rumah Siap Bangun tidak melakukan pembangunan sampai melewati tiga tahun setelah pembayaran 50%. Dengan tidak ditepatinya perjanjian pembangunan perumahan Kredit Rumah Siap Bangun antara pihak pengelola dengan para pihak nasabah maka para pihak pengelola telah melakukan wanprestasi tentang perjanjian kredit rumah siap bangun dengan pembayaran 50%.

Dengan adanya beberapa fakta yang di temukan, maka penulis ingin melakukan penelitian lebih dalam dan luas lagi supaya didapatkan gambaran yang lebih jelas dan komprehensif. Oleh karena itu penulis akan mengangkat penelitian dengan judul: Analisis Hukum Atas

³ *Ibid*, h. 229.

⁴ Sudikno Mertokusumo (2008). *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty. h. 16.

Terjadinya Wanprestasi Pada Pelaksanaan Kredit Rumah Siap Bangun Menurut Perspektif Hukum Perdata.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Terhadap Nasabah Perumahan Siap Bangun

Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dan perjanjian bentuknya ada yang lisan dan tertulis, perjanjian dengan bentuk tertulis lebih diutamakan ketika terjadi sengketa di pengadilan. Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh hukum. Berdasarkan perjanjian bentuk tertulis akan diketahui hubungan hukum hak dan kewajiban kedua belah pihak yang sudah disepakati sebelumnya.

Melakukan perjanjian merupakan hak bagi semua orang dan itu merupakan bagian dari asas kebebasan berkontrak di dalam KUH-Perdata. Asas kebebasan berkontrak ini dalam sistem hukum perdata kita merupakan refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum kontrak tersebut yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tidak lain merupakan terjemahan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW).⁵

Penulis dalam kaitannya dengan sebuah perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak, maka penulis akan menyampaikan suatu peristiwa perjanjian yang kali ini dilakukan oleh pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan seseorang dalam hal ini sebagai Nasabah dari Pengelola Kredit Rumah Siap Bangun tersebut. Pada awalnya pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun memberikan penawaran rumah siap bangun dengan metode pembayaran angsuran kepada seseorang tersebut. Dalam perjanjian tersebut, suatu hal yang paling urgen adalah jika pembayaran angsuran sudah mencapai 50% dari harga bangunan, maka rumah akan langsung dibangun oleh pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun. Namun saat Nasabah tersebut telah membayar angsuran mencapai 50% dari harga rumah, pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun tidak melakukan pembangunan rumah tersebut.

⁵ Abdul Rokhim, (2016), *Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian*, jurnal Negara Dan Keadilan, vol 5, No 9.

Setelah ditelusuri perjanjian yang dilakukan oleh pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan para nasabah adalah perjanjian dengan bentuk tertulis. Supaya lebih memahami substansi dari perjanjian pembangunan penulis kira perlu memaparkan sejarah singkat dan isi substansi dari perjanjian sebagai berikut:

1. Awal mula terbentuknya perjanjian pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun.

Terbentuknya perjanjian pembangunan perumahan pada perumahan Kredit Rumah Siap Bangun itu terjadi pada saat dilaksanakannya nota kesepakatan kerja sama antara seseorang selaku nasabah dari pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun di tahun 2017. Objek kerja sama yang meliputi :

- a. Pembangunan rumah lokal lengkap dengan infrastruktur yang meliputi halaman parkir, km/wc, pagar pembatas tanaman dan listrik serta pengadaan air bersih.
- b. Pengelolaan dan pembangunan kepada pihak ketiga.
- c. Perawatan bangunan, kebersihan dan keamanan.

Selain objek kerja sama yang dibahas ada juga pokok-pokok kesepahaman yang meliputi:

- a. Kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama sebagai penyedia lahan/lokasi serta penyediaan bangunan rumah dan infrastruktur dan pihak kedua sebagai penyedia uang tunai dengan angsuran telah mencapai minimal 50% dari harga rumah yang akan dibangun.
- b. Pihak kedua berhak menempati bangunan dan infrastruktur selama-lamanya sejak pembayaran telah mencapai 50%.
- c. Kedua belah pihak sepakat untuk melanjutkan nota kesepahaman ini dalam bentuk surat perjanjian kontrak kerja.
- d. Surat perjanjian kontrak kerja yang akan dilaksanakan oleh kedua belah pihak harus memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk juga ketentuan-ketentuan yang telah Di tetapkan dalam statuta Perumahan Kredit Rumah Siap Bangun.
- e. Isi surat perjanjian kontrak kerja sekurang-kurangnya memuat ruang lingkup pekerjaan sumber pembiayaan, cara dan tahapan pembayaran serta jaminan terhadap penyelesaian pembayaran dan jangka waktu pembayaran.

2. Substansi perjanjian kredit rumah

Mengetahui substansi di dalam perjanjian sangat penting guna mengerti dan memahami isi perjanjian dan juga untuk memudahkan pelaksanaan perjanjian yang sudah di buat. Dalam perjanjian jual beli bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau notaris. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah pihak yang menyediakan program pembangunan, sehingga pihak yang melakukan pembayaran berada dalam pihak yang lemah, dengan demikian semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyediakan program pembangunan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak yang membayar.

Perjanjian pembangunan ini dibuat melalui notaris yang mempunyai tanggung jawab. Tanggung jawab pertama berkaitan dengan tata cara, mekanisme atau *Standard operational prosedure* (selanjutnya disebut SOP) yang diberlakukan untuk mewujudkan kewajiban menyimpan dan memelihara protokol notaris, namun upaya tersebut tidak dapat terwujud dengan baik jika proses penyimpanan dan pemeliharaan protokol notaris mengabaikan tahap pembuatan dan penyerahan protokol notaris, Dan yang kedua tanggung jawab yang berkaitan dengan sanksi atas dilanggarnya kewajiban notaris untuk menyimpan, memelihara, dan menyerahkan protokol notaris.⁶ Dengan mengetahui substansi perjanjian pembangunan kredit rumah siap bangun antara pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan pihak nasabah akan lebih mudah menganalisis perjanjian pembangunan. Oleh karena itu berikut ini substansi perjanjian pembangunan kredit rumah siap bangun pada perumahan Kredit Rumah Siap Bangun :

a. Subjek hukum

Lahan pembangunan pada perumahan tersebut adalah milik pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun, namun pengelolaan lahan dipasrahkan kepada seseorang selaku pimpinan tertinggi developer berdasarkan perjanjian kerjasama antara Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan developer. Dalam hal pemutusan perjanjian jual beli subjek hukumnya adalah Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun atau pihak pertama dan para nasabah yang berjumlah lebih dari 10 (sepuluh) orang.

⁶ Benny krestian heriawanto, (2018) *Kewajiban Menyimpan Protokol Notaris Dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Positif Indonesia*, jurnal Arena Hukum, Vol 11, No 1.

3. Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian memiliki unsur-unsur yaitu:

Kata sepakat dari dua pihak atau lebih. Ciri pertama dari perjanjian adalah adanya kata sepakat, yaitu pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*). Artinya perjanjian hanya dapat timbul dengan kerja sama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan terjadinya perjanjian, yaitu dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak. Kata sepakat tercapai jika pihak yang satu menyetujui apa yang ditawarkan oleh pihak lainnya atau dengan kata lain, para pihak saling menyetujui.

Perjanjian terbentuk setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan adanya kesepakatan di antara mereka. Pembeli berhak mendapatkan benda yang dibelinya dan berkewajiban membayar harganya. Di lain pihak, penjual mengharapkan diterimanya harga jual beli, tetapi berkewajiban menyerahkan benda yang dijualnya. Tanpa tercapainya kata sepakat di antara penjual dan pembeli tidak akan terjadi jual beli. Sebaliknya, jika tercapainya kata sepakat tidak bergantung pada para pihak terkait, tidak dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum tersebut adalah perjanjian.

4. Asas-asas Perjanjian

Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Asas-asas hukum secara reflektif meletakkan perkaitan antara nilai-nilai (tata nilai), pokok-pokok pikiran, perlakuan moril, dan susila pada satu pihak dengan hukum positif pada pihak lain. Asas hukum secara umum menunjuk pada dasar pemikiran, dasar ideologis dari ketentuan hukum. Fungsi asas-asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan standar nilai (*waardenmaatstaven*) atau tolak ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum. Asas hukum bisa saja menjadi dasar dari beberapa ketentuan hukum, sekumpulan peraturan, bahkan melandasi stelsel atau sistem hukum.

Dalam implementasi pemberian asuransi kematian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), para pihak antara penanggungdan tertanggung harus memperhatikan hal-hal dasar yang dimana sesuai dalam perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 255 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, perjanjian pertanggungan harus dibuat secara tertulis didalam sebuah akta yang disebut polis. Polis ini sebagai alat bukti tertulis bahwa telah terjadi pertanggungan antara penanggung dan tertanggung, didalam polis tersebut disebutkan bahwa semua ketentuan dan persyaratan tentang persyaratan yang telah dibuat. Secara material, dalam perjanjian asuransi adalah satu, apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak.

Penanggung ataupun tertanggung keduanya sudah sepakat atas semua syarat yang sudah disepakati bersama. Jadi kata sepakat dalam pemberian asuransi jiwa merupakan landasan bagi ada atau tidaknya perjanjian asuransi. Oleh karena itu jangan sampai keterangan itu kemudian menimbulkan kesan bahwa polis itu tidak perlu lagi. Polis itu tetap mempunyai arti yang besar bagi pihak tertanggung, sebab polis itu merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang mereka perjanjikan didalam perjanjian pertanggungan itu.

Tanpa polis pembuktian terkait sudah atau tidaknya pelaksanaan perjanjian asuransi dalam hal ini adalah asuransi jiwa menjadi sangat sulit dan terbatas. Sedangkan syarat-syarat formal polis pertanggungan jiwa diatur dalam Pasal 304 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, dalam Pasal tersebut diatur mengenai syarat umum yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat disebut polis. Untuk itu ketentuannya menyebutkan beberapa hal yang menjadi isi dari polis pertanggungan jiwa, yaitu:

- a. Hari ditutupnya pertanggungan.
- b. Nama si tertanggung.
- c. Nama orang yang jiwanya dipertanggungan
- d. Saat mulai berlaku dan berakhirnya bagi penanggung
- e. Jumlah uang untuk mana diadakan pertanggungan
- f. Premi pertanggungan tersebut.

Penerapan kalsifikasi dalam menerima pengajuan kredit dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), mengacu pada Undang-Undang Perbankan yang menegaskan beberapa hal yang harus diperhatikan dalam rangka melindungi dan

mengamankan dan masyarakat yang dikelola bank atau suatu lembaga dan disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

1. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
2. Harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan asas perkereditan yang sehat.

Untuk memperoleh hal yang diuraikan diatas bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, dan agunan. Kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit, bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya pada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang harus dipedomani dari perjanjian tersebut, agar perjanjian tersebut jelas dan tidak kabur.

Perjanjian kredit dalam segi hukum keperdataan merupakan bentuk perjanjian meminjam yang diatur dalam buku ketiga KUH Perdata sebagaimana yang diatur dalam pasal 1754 sampai dengan 1769 KUH Perdata. Dalam lingkup perbankan ada suatu prinsip yang telah dipegang teguh, yaitu kredit yang dikeluarkan harus dapat diterima kembali sesuai dengan perjanjian. Karena pada dasarnya kepercayaan yang diberikan tersebut merupakan kepercayaan masyarakat terhadap bank.

Alasan tidak terjadinya suatu prestasi dalam kasus ini ada beberapa masalah yang timbul dengan kata lain masalah yang di hadapi oleh pihak developer yaitu sulit dalam pemecehan sertifikat tanah yang dimana tanah tersebut diakibatkan tanah tersebut sebagian tidak memiliki sertifikat. Dan ini sebagai alasan mendasar dari pihak developer sehingga belum dilaksanakannya pembangunan dari pihak itu sendiri.⁷

Dari uraian ini penulis menyimpulkan adanya suatu peristiwa kejanggalan hukum yang berupa kelalaian dalam suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah

⁷ Gatot Suparmono, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta: Djambatan, 1995, h. 96.

pihak yaitu dari pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dan Nasabah, dimana kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian antara pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan Nasabah yaitu rumah akan dibangun jika pembayaran telah mencapai 50%. Namun setelah Nasabah melakukan pembayaran mencapai separuh dari harga rumah tersebut, pihak Pengelola Perumahan tidak melakukan pembangunan rumah. Alasan tidak dibangunnya rumah tersebut dikarenakan sulitnya dalam memecahkan sertifikat tanah dan adanya pemilik tanah terdahulu tidak memiliki sertifikat tanah. Maka dari masalah ini, diperlukan adanya pihak ketiga untuk membahas dan memecahkan bagaimana permasalahan ini bisa diselesaikan yang dimana pihak ketiga ini merupakan developer.

Pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun sebagai penanggung jawab seharusnya melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama Nasabah karena itu merupakan kewajiban yang harus dipenuhi sehingga antara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan, khususnya para Nasabah yang telah melakukan kesepakatan dalam bentuk perjanjian dengan Pengelola. Perjanjian yang dilakukan oleh Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan para nasabahnya termasuk dalam perjanjian sepihak, dimana pihak Pengelola telah melakukan perjanjian yang membebaskan prestasi kepada satu pihak yaitu para nasabah.

Pasal 1457 KUHPerdata tentang jual beli menyatakan jual beli yakni sebuah persetujuan bilamana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian atas kebendaan tersebut yang hal ini berupa uang pembayaran. Si penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah materi ataupun uang dari pihak pembeli terhadap pihak penjual yang telah memberikan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan dari pembeli memiliki hak untuk mendapatkan kebendaan termasuk hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu adalah hak milik seutuhnya dari penjual.⁸

⁸ Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, h. 19

Akibat hukum yang muncul dari Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana pihak Pengelola tersebut tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pihak nasabah dari Pengelola tersebut tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut.⁹ Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dalam hal ini pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan dalam hal ini pihak nasabah untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi supaya memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembangunan rumah siap bangun yang dijanjikan oleh pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun kepada para nasabahnya, yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila pihak nasabah merasa dirugikan dikarenakan pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan pembanguna rumah siap bangun yang telah disepakati sebelumnya, maka akibat hukumnya pihak nasabah dapat menuntut tanggungjawab kepada pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.¹⁰

Lebih lanjut mengenai tanggung jawab Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun terhadap nasabah Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun yang telah terikat dalam suatu perjanjian dapat merujuk terhadap ketentuan Pasal 16 huruf a dan

⁹ A.A Dalem Jagat Krisno, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Jurnal Hukum, Kerta Semaya, Vol. 03, No. 04, Mei 2015, h. 4

¹⁰ Erman Ramelan, dkk., *opcit*, h. 48-9

b UU Perlindungan Konsumen yang mengatur, bahwa bagi pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai yang dijanjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Serta dalam pasal 19 UU Perlindungan Konsumen mengatur:

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

B. Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembangunan Perumahan Siap Bangun

Perlindungan konsumen timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purnatransaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggung jawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dari bunyi pasal tersebut maka jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena hal ini mutlak merupakan hak

konsumen dan juga menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya Hak-hak konsumen akan melahirkan kewajiban bagi pelaku usaha, pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”.

Dari upaya-upaya yang timbul dari suatu perjanjian ini penulis menyimpulkan adanya suatu kenjanggalan terhadap pembagunan rumah tersebut dimana pihak koperasi tidak mampu menyelesaikan perjanjian yang telah di perjanjikan maka dari itu penulis mengatakan bahwa pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun telah melakukan wanprestasi dengan melihat data-data yang saya kumpulkan maka dari itu upaya perlindungan hukum dari pihak konsumen agar kiranya tidak terjadi semena-mena dalam suatu perjanjian yang ada. Upaya yang dilakukan konsumen mendapatkan respon dari Pengelola berusaha mengajak konsumen untuk menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah agar lebih cepat dan tidak mengeluarkan biaya yang banyak, selain itu juga untuk menjaga nama baik Pengelola di masyarakat. Selanjutnya konsumen diminta oleh Pengelola untuk mempertimbangkan.

Beberapa hari kemudian konsumen memberi kabar bahwa menerima permintaan dari pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun untuk menyelesaikan masalah secara musyawarah, namun dengan syarat ada pihak ketiga yang dapat menengahi dan memberi saran untuk masalah kerugian yang diderita konsumen. Hal tersebut dilakukan agar tidak tercapai kesepakatan yang kembali merugikan konsumen. Akhirnya setelah bernegosiasi dipilihlah organisasi yang bekerja sama dengan Pengelola sebagai pihak pertama dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Setelah dilakukan perundingan antara Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dan konsumen yang ditengahi oleh pihak developer sebagai organisasi yang bekerja sama dengan Pengelola diputuskan bahwa Pengelola diharuskan memenuhi tuntutan konsumen berupa pemenuhan prestasi yang berupa penggantian uang tunai sebesar Rp. 152 juta (seratus lima puluh dua juta rupiah) sesuai dengan spesifikasi yang terdapat dalam Surat Pesanan Rumah (SPR). Hal ini karena konsumen hanya menuntut pemenuhan prestasi pembangunan rumah yang sesuai dengan Surat Pesanan Rumah (SPR) yang disertai dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan.

Analisis peneliti bahwa penyelesaian sengketa antara pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun dengan konsumen yang timbul di perumahan Kredit Rumah Siap Bangun merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan/ADR.

Prosedur pemutusan perjanjian hubungan perjanjian pembangunan dan pemberian ganti rugi dalam perspektif hukum perdata adalah sah secara hukum karena pemutusan perjanjian yang dilakukan berdasarkan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebelum pemutusan perjanjian pembangunan terjadi pihak pengelola mengadakan rapat koordinasi untuk memutuskan perjanjian sebanyak tiga kali pertemuan dan pada pertemuan ke tiga dari rapat koordinasi mendapatkan kesimpulan sekaligus keputusan yang isinya berupa pengembalian sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh nasabah sebesar Rp. 152 juta (seratus lima puluh dua juta rupiah). Uang yang dikembalikan tersebut oleh pihak pertama merupakan uang angsuran yang dilakukan oleh pihak kedua sejak tahun 2017-2019 sama sekali tidak menguntungkan bagi pihak kedua karena pihak pertama hanya memberi janji bahwa rumah tersebut akan tetap dibangun pihak Pengelola Pembangunan Kredit Rumah Siap Bangun.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap pemutusan perjanjian pembangunan dengan pemberian ganti rugi dalam perspektif hukum perdata maka menghasilkan kesimpulan sebagai berikut ini.

1. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dalam hal ini pihak pengemban Pelaksana Kredit Rumah Siap Bangun dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan dalam hal ini pihak nasabah untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi supaya memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila pihak nasabah merasa dirugikan dikarenakan pihak Pengelola Pelaksana Kredit Rumah Siap Bangun sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian telah disepakati sebelumnya, maka akibat hukumnya pihak nasabah dapat menuntut tanggungjawab kepada pihak Pengelola. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi

2. Prosedur penyelesaian perjanjian hubungan perjanjian pembangunan dan pemberian ganti rugi dalam perspektif hukum perdata adalah sah secara hukum karena penyelesaian perjanjian yang dilakukan berdasarkan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebelum penyelesaian perjanjian pembangunan terjadi pihak pengelola mengadakan rapat koordinasi untuk menyelesaikan permasalahan perjanjian sebanyak tiga kali pertemuan dan pada pertemuan ke tiga dari rapat koordinasi mendapatkan kesimpulan sekaligus keputusan yang isinya pihak kedua mendapatkan pemberian ganti rugi berupa uang tunai sebesar Rp. 152 juta yang akan diberikan kepada pihak kedua.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul kadir Muhammad 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gunawan Widjaja, 2006, *Memahami Prinsi Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2002, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja0wali Pers.
- Kansil, 1995, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Kasmir, 2005, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Lexy J Moleong, 2007), *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Tarsito.
- Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, 2017, *Pengantar Hukum Perdata*, Malang: Setara Press.
- Rudyanti Dorotea Tobing, 2009. *Hukum Perjanjian Kredit*, Yogyakarta: Laksbang Grafika.
- Sudikno Mertokusumo 2008. *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Catatan ke VI, Jakarta: Intermasa.
- Subekti dan Tjitrosoedibio, 1996, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soejono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Yahman, 2009, *Karakteristik Wansprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenamedia.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jurnal

Abdul Rokhim, 2016, *Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian*, jurnal Negara Dan Keadilan, Vol 5, No. 9.

Benny krestian heriawanto, 2018, *Kewajiban Menyimpan Protokol Notaris Dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Positif Indonesia*, jurnal Arena Hukum, Vol 11, No 1.

Yandri Radhi Anadi, 2021, *Klausula Asuransi Kematian Pada Akad Kredit KPR Subsidi Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5, No. 1.