



Analisis Keabsahan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Antara PT Bank Tabungan Negara dengan Debitur

Putu Anggieta Vedanti Anjasmara
Universitas Udayana

Made Aditya Pramana Putra
Universitas Udayana

Alamat: Jl. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, Indonesia

Korespondensi penulis: anggitavedanti25@gmail.com

Abstract. *The purpose of this writing is to examine the validity of the subsidized mortgage loan agreement between PT Bank Tabungan Negara and Debtor by analyzing the application of the legal requirements for a valid agreement, the elements of the agreement, and the principles of contract law. It also aims to determine the legal position of the debtor in relation to the creditor within the agreement. This study uses a normative legal research method with a statutory approach. The results of the study show that the mortgage loan agreement between PT Bank Tabungan Negara and debtor complies with the legal requirements of a valid contract, the essential elements and principles of an agreement, and that the legal position of the debtor in the event of default is balanced with that of the creditor.*

Keywords: *Agreement, Mortgage Loan, Credit, Default*

Abstrak. Tujuan dari penulisan ini untuk mengkaji keabsahan perjanjian kredit pemilikan rumah subsidi antara PT. Bank Tabungan Negara dengan Debitur melalui menganalisis penerapan syarat sah perjanjian, unsur-unsur perjanjian dan asas perjanjian serta bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum debitur terhadap kreditur dalam perjanjian, Studi ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, Hasil studi menunjukkan bahwa perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. bank tabungan negara dengan debitur telah sesuai dengan syarat sah perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas perjanjian dan kedudukan debitur saat wanprestasi seimbang dengan kreditur.

Kata kunci: Perjanjian,, KPR, Kredit, Wanprestasi

LATAR BELAKANG

Rumah merupakan tempat tinggal yang dibutuhkan setiap orang selain kebutuhan pokok lainnya. Adanya tempat tinggal bukan hanya sebagai tempat berteduh, melainkan menjadi tempat untuk membangun keluarga, memberikan keamanan dan bentuk dari kesejahteraan di lingkungan sosial. Memiliki rumah dianggap telah sejahtera di mata masyarakat. Perkembangan penduduk saat ini mempengaruhi pemenuhan terhadap kebutuhan rumah. Akan tetapi, dalam kenyataannya harga rumah setiap tahunnya mengalami kenaikan sehingga sulit untuk membeli rumah secara tunai. Hal ini tidak sebanding dengan kemampuan ekonomi sebagian besar masyarakat Indonesia. Harga tanah dan rumah yang semakin meningkat sulit dijangkau untuk masyarakat menengah ke bawah. Tanah adalah komponen bumi yang berada di permukaan bumi dan diatur oleh hukum agraria serta berkesinambungan dengan hak-hak atas tanah. Tanah menjadi satu kesatuan dalam Pembangunan rumah sebagai tempat tinggal. Kondisi inilah yang juga memunculkan solusi yakni penyediaan fasilitas pembiayaan melalui kredit pemilikan rumah atau di singkat dengan KPR yang disediakan oleh Lembaga perbankan. Kredit Pemilikan Rumah atau selanjutnya disebut KPR merupakan salah satu output perbankan yang bertujuan untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah melalui fasilitas pembiayaan jangka panjang. KPR dilakukan melalui proses perjanjian antara pihak bank sebagai kreditur dan masyarakat sebagai debitur. Debitur ialah pihak yang berhutang kepada pihak lainnya yang bisa disebut kreditur dan debitur berjanji akan membayarnya. Debitur memperoleh pinjaman dari bank untuk melakukan pembelian rumah dan sebagai gantinya debitur berkewajiban untuk dapat mengembalikan pinjaman dengan mencicil sesuai jangka waktu yang di sepakati.

Adanya KPR ditengah masyarakat menjadi solusi bagi masyarakat menengah ke bawah dalam pemenuhan kebutuhan pokok mereka. Namun, keberadaan KPR juga sedikit menimbulkan masalah seperti tingginya suku bunga, kewajiban administrasi yang berat, serta adanya ketentuan baku dalam perjanjian kredit yang sering kali tidak dapat dinegoisasikan oleh kreditur. Tentu hal ini mengakibatkan, keberadaan atau posisi dari debitur menjadi lemah dalam hubungan perjanjian. Selain itu, adapun persoalan lainnya yang muncul ketika debitur gagal dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran yakni dapat mengeksekusi jaminan berupa rumah yang telah di beli melalui KPR. Tentu perlindungan debitur dalam perjanjian KPR ini perlu diperhatikan agar nantinya tujuan

adanya KPR untuk masyarakat menengah ke bawah tidak membebankan masyarakat. Dan perlu adanya pemahaman di dalam perjanjian yang telah dibuat serta kedudukan antara debitur dan kreditur sejajar, tidak ada yang kuat atau tidak ada yang lemah. Hadirnya perjanjian dalam KPR dapat memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak yang keduanya wajib untuk paham isi perjanjian tersebut.

Perjanjian merupakan instrumen hukum yang mengikat para pihak dalam suatu hubungan hukum. Perjanjian dapat terjadi ketika kedua belah pihak telah menyatakan kesepakatan terhadap suatu hal atau benda yang menjadi objek dalam kesepakatan yang dibuat. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih. Dan perjanjian dikatakan benar-benar sah jika telah memenuhi syarat dari perjanjian. Syarat-syarat perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yakni, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat ini patut dipenuhi tanpa terkecuali untuk membuat perjanjian yang sah. Tidak hanya syarat-syarat tersebut yang wajib di penuhi, dalam perjanjian pun terdapat unsur-unsur perjanjian yang menjadi bagian tubuh perjanjian.

Unsur-unsur perjanjian yang dimaksud ialah unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *accidentalia*. Unsur *essensialia* adalah unsur yang menentukan secara mutlak suatu perjanjian yang tanpa unsur ini perjanjian tersebut tidak akan pernah ada. Unsur *naturalia* adalah unsur yang dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, namun para pihak dapat menghilangkan atau menggantinya. Dan unsur *accidentalia* merupakan unsur yang sama dengan unsur *naturalia* yang sifat dari unsur ini penambahan dari para pihak. Selain adanya syarat dan unsur dalam perjanjian, keberadaan asas dalam perjanjian juga sangat penting untuk menilai keabsahan suatu perjanjian. Asas kebebasan berkontrak, asas yang wajib ada dalam setiap perjanjian. Kebebasan berkontrak adalah asas perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk dapat isi dalam perjanjian yang disepakati.

Maka dalam jurnal ini akan mengkaji perjanjian kredit pemilikan rumah atau KPR dengan mengkaji perjanjian yang telah disahkan oleh kedua belah pihak. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian KPR antara PT Bank Tabungan Negara dengan Gede Mardika. Dengan posisi rumah subsidi atau objek dari perjanjian ini berada di Kabupaten

Buleleng, Puri Artha Kerobokan 8 Blok – No. 83 Kerobokan Sawan. Hal-hal yang akan dikaji berfokus pada penerapan syarat sahnya perjanjian, unsur perjanjian dan keberadaan asas kebebasan berkontrak.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif dengan menitikberatkan pada analisis norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan maupun perjanjian yang menjadi objek penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan yakni 1) pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan 2) pendekatan analisis (analytical approach). Sumber bahan hukum pada penelitian ini berupa bahan hukum primer yang terdiri dari KUHPerdota dan perjanjian KPR yang diteliti dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari literatur hukum, buku ajar dan jurnal artikel. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen perjanjian dan literatur hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi yakni mempelajari dokumen perjanjian KPR yang diperoleh serta bahan – bahan hukum lainnya. Serta metode analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah kualitatif normatif, yang menafsirkan, mengkaji dan menghubungkan antara peraturan perundang-undangan, serta isi perjanjian KPR untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Unsur-Unsur Perjanjian dan Asas Perjanjian

Sebelum menilai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat perlu antar pihak saling mengetahui tujuan dan sumber dari diadakannya suatu perjanjian. Dalam perjanjian KPR sudah jelas bahwa tujuan diadakannya perjanjian untuk mengikat antara kreditur dengan debitur mengenai rumah subsidi yang akan di angsur oleh debitur kepada kreditur. Dan sebagai debitur wajib tahu menahu mengenai kejelasan lahan atau tanah yang digunakan sebagai perumahan rumah subsidi. Apabila tanah yang dipaki adalah tanah milik pribadi maka setelah debitur lunas membayar KPR maka tanah dan rumah tersebut menjadi hak milik debitur. Hak milik menurut Pasal 20 pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa hak milik adalah hak-turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hak milik dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.

Sedangkan apabila tanah tersebut milik negara maka, setelah pelunasan KPR maka debitur mengajukan permohonan hak milik tanah kepada negara. Artinya jika yang digunakan tanah negara maka pengembang KPR menggunakan atau bergerak atas nama Perusahaan untuk menggunakan Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan kepada negara. Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun. Hak Guna Bangunan sangat berbeda dengan Hak milik karena hak milik merupakan hak terkuat sedangkan Hak Guna Bangunan dibatasi oleh waktu tertentu yang apabila tidak ditingkatkan statusnya menjadi hak milik maka hak tersebut dapat hapus dalam jangka waktu tertentu. Pada perjanjian yang dianalisis sudah jelas pada ketentuan pokok perjanjian kredit, jenis sertifikat telah berupa Sertifikat Hak Milik.

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal yang paling utama untuk menjalankan tujuan dari perjanjian tersebut. Apabila perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang diterapkan maka perjanjian tersebut tidak dapat dikatakan sah. Lukman Santoso AZ membedakan fungsi perjanjian menjadi 2 yakni fungsi yuridis yang memberikan kepastian hukum bagi pada pihak yang bersangkutan dan fungsi ekonomis yang memberikan perubahan nilai penggunaan suatu sumber daya yang awalnya bernilai rendah menjadi nilai lebih tinggi. Dalam perjanjian KPR antara PT Bank Tabungan Negara dengan Gede Mardika dikaji untuk melihat kesesuaian antara substansi perjanjian dengan ketentuan yang berlaku. Untuk mengetahui keabsahannya maka dilakukan analisis terhadap perjanjian tersebut dengan mengaitkan syarat sah perjanjian, unsur-unsur dan asas dalam perjanjian. Analisis ini menemukan beberapa hal yang menarik perhatian untuk dibahas secara lanjut. Terdapat beberapa klausula yang dianggap memberatkan salah satu pihak sehingga penelitian ini dapat memberikan hasil bahwa perjanjian tersebut masih perlu perbaikan. Berdasar pada syarat sah perjanjian yang terdiri dari 4 syarat sesuai Pasal 1320 KUHPerdara maka analisis perjanjian tersebut yakni,

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat sama dengan kesepakatan yakni adanya persesuaian kehendak antara satu orang ataupun lebih dengan pihak lainnya untuk mewujudkan mengenai yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan. Dalam hal ini, syarat kesepakatan di dasarkan pada Pasal 1321 KUHPerdara yang menentukan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu

diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan. Kata khilaf pada Pasal tersebut menandakan bahwa dalam melakukan suatu perjanjian pihak-pihak yang terlibat langsung harus dalam keadaan sadar. Sadar dalam artian bahwa ia paham betul akan melakukan suatu perjanjian dengan pihak lainnya untuk mewujudkan yang diperjanjikan. Kesadaran ini memiliki fungsi untuk dapat mengikat kedua pihak untuk dapat menunaikan janji-janji yang telah disepakati. Dalam syarat ini, para pihak tidak diperbolehkan untuk melakukan paksaan satu sama lain. Paksaan terhadap pihak yang melakukan perjanjian dapat menjadi alasan perjanjian tersebut batal. Pada perjanjian yang diteliti sudah jelas terlihat bahwa kedua belah pihak telah sepakat dengan isi perjanjian yang dibuat. Hal yang menandakan bahwa kedua belah pihak sepakat yakni adanya tanda-tangan pada halaman tanda-tangan. Tidak hanya tanda-tangan, pada halaman tanda-tangan, perjanjian ini menggunakan cap jempol. Keberadaan cap jempol diperjelas KUHPdata pada Pasal 1874 menentukan bahwa sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain Tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu penyertaan yang bertanggung dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah di perkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta-akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu, dibubuhkan pegawai tadi.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan dalam suatu perikatan berarti para pihak yang membentuk suatu perjanjian, menurut hukum telah cakap dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum atau perbuatan dewasa. Pada Pasal 1330 KUHPdata menentukan bahwa tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan dan orang-orang perempuan. Namun, dalam Pasal ini ketentuan mengenai perempuan tidak cakap hukum sudah tidak dipakai lagi. Yang dimaksud dewasa dalam ilmu hukum berbeda dengan dewasa dalam artian umum. Dewasa dalam ilmu hukum merupakan seseorang yang dapat menghendaki kematangan cara berpikir dan keseimbangan dalam psikologis untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang salah satunya melakukan perjanjian, sedangkan seseorang yang telah dewasa secara umur

namun memiliki keterbatasan dalam perkembangan fisik dan psikis memerlukan bimbingan atau pendampingan dari orang yang sudah dewasa dianggap tidak cakap dalam hukum. Adapun alasan memperkuat hal ini, karena orang yang telah dewasa secara umur tapi tidak secara mental tidak dapat mempertanggungjawabkan perbuatan hukumnya. Dalam perjanjian yang dianalisis terlihat, pihak-pihak yang telah cakap dalam hukum, karena debitur maupun kreditur yang melakukan perjanjian merupakan orang yang telah dewasa dan merupakan orang yang bukan berada di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Pada syarat perjanjian ini, yang dimaksud dengan suatu hal tertentu yakni hal yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang jelas atau suatu tertentu yang ditentukan jenisnya. Syarat suatu hal tertentu diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara yang menentukan bahwa suatu perjanjian mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya dan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung. Yang secara singkat mengartikan bahwa suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat adanya barang sebagai pokok

4. Suatu sebab yang halal

Syarat selanjutnya perjanjian ini, artinya kedua belah pihak yang hendak mengadakan perjanjian tersebut harus dengan tujuan bersama tanpa adanya sebab yang palsu dan terlarang. Pada syarat terakhir perjanjian ini diatur dalam Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara yang mana pada Pasal 1335 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dan pada Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Tanpa terpenuhinya syarat ini maka perjanjian yang dibuat dapat batal demi hukum. Batal demi hukum ini mengartikan bahwa perjanjian yang dibuat dari semula dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilahirkan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat perjanjian. Dalam perjanjian yang diteliti, isi dari perjanjian sangat jelas dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku terkhusus pada Pasal 1337 KUHPerdara yakni tidak adanya bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Sebaliknya dalam perjanjian ini telah sesuai dengan sebab yang halal.

Tidak hanya melihat dari segi syarat-syarat perjanjian saja, unsur-unsur dalam perjanjian pun disesuaikan dengan perjanjian yang diteliti. Untuk mengetahui sudah tidaknya perjanjian tersebut memenuhi unsur-unsur perjanjian. Unsur-unsur perjanjian terdiri dari 3 unsur yakni, unsur esensialia, unsur naturalia dan unsur accidentalia.

a) Unsur Essensialia

Unsur essensialia merupakan unsur pokok dalam suatu perjanjian yang mana harus ada dalam perjanjian. Dalam setiap perjanjian unsur ini tidak dapat diabaikan karena pada perjanjian perlu mengandung hal pokok mengenai prestasi para pihak, selain itu tanpa hadirnya unsur ini maka perjanjian tidak akan terjadi. Pada perjanjian yang diteliti dapat dilihat bahwa unsur essensialia nya yakni, rumah yang dikredit oleh nasabah. Apabila rumah yang dikredit ini tidak ada maka perjanjian kredit pemilikan rumah tidak bisa dijalankan karena objek atau hal pokok utama pada perjanjian tidak terpenuhi.

b) Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Seperti contoh dalam perjanjian sewa-nyewa, yang dalam isinya mengandung klausul terkait pembatalan sewa oleh pemilik diatur juga dalam KUHPerdara pada Pasal 773 yang menentukan semua sewa atau gadai barang tak bergerak yang ada dalam hak pakai hasil yang dilakukan untuk waktu lebih dan dua tahun, atas permintaan pemilik, dapat dibatalkan, sebelum sewa atau gadai mulai jalan, bila dalam waktu itu hak pemakai hasil berakhir. Pada perjanjian tepatnya pada klausula wanprestasi, pasal 12 ayat (2) diatur bahwa apabila debitur wanprestasi, maka debitur mengakui dan menyetujui hak dari Bank untuk (a) menghubungi debitur dan/atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan bank dengan melalui media komunikasi maupun tata cara yang ditetapkan oleh Bank dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku dan, (b) memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang diberitahukan kepada debitur melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mengenai klausula ini juga diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menentukan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari

perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

c) Unsur *Accidental*

Unsur *accidental* merupakan unsur yang timbul berdasarkan janji yang tegas antara kedua belah pihak. Selain itu, unsur ini sebagai pelengkap dalam perjanjian yang dibuat dengan memuat hal khusus yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pada unsur ini, contohnya yakni melakukan perjanjian jual beli yang unsur *essential* nya adalah rumah, maka pada unsur *accidental* di jual beserta dengan isinya klausul ini hanya memuat keinginan para pihak tanpa diatur dalam undang-undang. Pada perjanjian yang diteliti, tidak mengandung unsur *accidental* karena unsur ini tidak wajib sehingga tidak masalah apabila dalam perjanjian tidak dicantumkan.

Selanjutnya, perjanjian KPR antara PT Bank Tabungan Negara dengan Gede Mardika juga harus sesuai dengan asas dalam perjanjian. Asas-asas perjanjian yang akan digunakan sebagai dasar penilaian perjanjian KPR ini yakni asas kebebasan berkontrak dan asas kepastian hukum.

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau bisa disebut dengan *freedom of contract* ialah suatu asas dari perwujudan kehendak bebas dari hak manusia. Meskipun di dasari kata bebas, tetapi kebebasan berkontrak harus dibatasi cara kerjanya agar perjanjian atau kontrak yang dibuat tidak mengalami berat sebelah atau adanya timpang. Terdapat beberapa kebebasan yang dimaksud adalah

- 1) Kebebasan pada setiap orang dalam memutuskan membuat atau tidak membuatnya perjanjian.
- 2) Kebebasan pada setiap orang untuk dapat memilih pihak yang akan membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian.
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian.
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Adanya kebebasan berkontrak untuk mendapatkan keadilan, maka para pihak harus memiliki *bargaining power* yang seimbang. Kebebasan berkontrak akan jalan apabila dalam perjanjian terjadi keseimbangan antara ekonomi dan sosial. Dan

bargaining power tidak akan berlaku jika pihak satu memaksakan kehendak pada pihak lainnya atau pihak yang lemah.

Meskipun, pada perjanjian kredit pemilikan rumah atau kpr merupakan perjanjian baku yang perjanjiannya telah di siapkan. Dan pada perjanjian yang dikaji, telah di analisis bahwa perjanjian tersebut tidak memberatkan pihak debitur dan dibuat sesuai ketentuan ketentuan yang di buat. Sehingga pada perjanjian ini, telah memenuhi asas kebebasan berkontrak

b) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau bisa juga disebut dengan *pacta sunt servanda*, diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud pada Pasal ini berarti, segala bentuk perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih akan menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Pihak tersebut tidak diperkenankan untuk melakukan pelanggaran atau ingkar janji terhadap prestasi dalam perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian yang dikaji, perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan hukum di Indonesia. Sehingga perjanjian yang dikaji sah secara hukum Indonesia dan sah untuk menjadi undang-undang bagi pihak yang melaksanakan perjanjian.

Kedudukan Hukum Debitur Terhadap Kreditur dalam Wanprestasi pada Perjanjian KPR

Wanprestasi dalam perjanjian merupakan hal yang lazim terjadi. Wanprestasi merupakan suatu tindakan tidak mematuhi kewajiban dalam suatu perjanjian. Kewajiban ini bisa disebut dengan prestasi yang menurut Pasal 1234 KUHPerdara dapat dibedakan menjadi 3 yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu . Selain itu, wanprestasi juga dapat diartikan sebagai suatu perwujudan perwujudan dari komunikasi dan interaksi antara insan manusia. Untuk dapat melihat pihak dapat melakukan wanprestasi maka pihak tersebut dapat dilihat dari unsur-unsur timbulnya wanprestasi yang terdiri dari 3 unsur yakni adanya keterikatan antara dua belah pihak, salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan dan adanya kerugian dari tindakan tersebut, Pada unsur pertama, timbulnya suatu wanprestasi perlu diadakannya suatu perjanjian. Perjanjian ini khusus dibuatkan perjanjian tertulis akan menjadi undang-

undang bagi para pihak dalam perjanjian. Perjanjian yang telah menjadi undang-undang ini patut dihargai isinya dengan memenuhi apa yang sepatutnya menjadi tujuan awal perjanjian. Dengan tidak dipenuhinya perjanjian tersebut meskipun hanya sebagian maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dianggap sebagai wanprestasi.. Pada unsur kedua merupakan bagian lanjutan daripada unsur pertama yakni tidak terlaksanakannya prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi. Dengan tidak terlaksanakannya prestasi tersebut maka pihak yang melanggar kewajiban tersebut harus membayar konsekuensinya. Tentu dalam perjanjian memerlukan klausul-klausul sanksi sebagai konsekuensi dari pihak yang wanprestasi. Dan pada unsur ketiga, menimbulkan suatu kerugian yang tentu setiap wanprestasi akan menghasilkan kerugian bagi pihak yang tidak menerima prestasi dari si pemberi prestasi. Inilah bentuk kerugian dari munculnya atau dilakukannya wanprestasi. Kerugian yang dimaksud dapat berupa kerugian materiil atau kerugian imateriil. Kerugian materiil merupakan kerugian yang nyata dan terlihat secara langsung di derita dan kerugian imateriil merupakan kerugian atas hilangnya manfaat yang kemungkinan akan diterima di kemudian hari.

Mengenai kerugian akan wanprestasi di atur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menentukan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Tidak hanya unsur timbulnya wanprestasi, terdapat pula wujud dari adanya wanprestasi. Wujud tersebut adalah debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan, debitur terlambat memenuhi perikatan dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan. Untuk dapat mencegah hal ini, sepatutnyaa kreditur mampu melihat besarnya kemampuan debitur dalam memenuhi prestasi. Berdasarkan pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menentukan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Artinya bank baru dapat memberikan keputusan untuk memberikan pinjaman kredit kepada nasabah yang bersangkutan apabila telah mendapatkan keyakinan. Wanprestasi tidak serta merta hanya

diakibatkan karena kelalaian dari debitur, melainkan ada faktor lainnya yakni adanya keadaan memaksa atau *force majeure*. *Force majeure* atau keadaan memaksa ialah suatu istilah untuk menggambarkan suatu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari setiap orang. Apabila adanya *Force majeure* ini maka debitur ketika tidak memenuhi prestasi maka tidak dapat dinyatakan sebagai wanprestasi karena terdapat alasan yang dapat membenarkan tidak terpenuhinya prestasi tersebut. Wanprestasi pun dapat di selesaikan dengan cara *rescheduling*. *Rescheduling* atau penjadwalan kembali yakni penyelesaian wanprestasi dengan cara memperpanjang jangka waktu angsuran dan waktu yang telah disepakati. Dengan adanya *rescheduling*, debitur akan merasa terbantu karena adanya kelonggaran waktu dan jumlah angsuran relatif di perkecil. Namun, cara ini lebih baik dilaksanakan pada debitur yang telah melakukan itikad baik dan tidak diperkenankan pada debitur yang melanggar asas dalam perjanjian.

Pada perjanjian KPR yang diteliti, maka didapatkan temuan-temuan yang perlu dibahas terkait wanprestasi terlebih pada kedudukan debitur pada perjanjian. Mengenai ketentuan wanprestasi telah sesuai dengan ketentuan yang diterapkan, mulai dari ketentuan debitur dinyatakan wanprestasi, tindakan peringatan hingga sanksi yang berlaku. Namun, pada klausula wanprestasi terdapat satu hal yang perlu dibahas yakni adanya jaminan perorangan atau bisa disebut dengan *Borgtocht* apabila dalam wanprestasi, agunan debitur tidak mencukupi sehingga perlu menghadirkan orang ketiga dengan maksud ikut menjamin pelunasan utang debitur. Jaminan perorangan juga bisa disebut dengan penanggungan yang diatur pada Pasal 1820 KUHPerdata dengan menentukan bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Hal ini berarti, penanggung ini hadir apabila si berpiutang tidak mampu lagi untuk memenuhi prestasi sehingga diperlukan bantuan untuk melunasi utang tersebut.

Pada perjanjian penanggungan terdapat sifat-sifat yang menjadi ciri dari perjanjian penanggungan tersebut yakni, perjanjian penanggungan bergantung pada perjanjian pokok, apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian penanggungan pun akan turut batal, begitupun dengan apabila perjanjian pokok hapus maka perjanjian penanggungan pun akan ikut terhapus dan dengan diperalihkannya piutang pada perjanjian pokok maka

semua perjanjian aksesori yang melekat pada piutang akan ikut beralih. Selain itu seorang penanggung yang telah membayarkan jaminan dari si berutang, maka ia memiliki dua hak terhadap si berutang yakni hak regres dan hak subrogasi. Hak regres yakni hak menuntut kembali yang telah di bayar ke kreditur, sedangkan hak subrogasi yakni hak untuk dapat menggantikan posisi kreditur awal untuk menagih utang yang telah dibayar oleh penanggung kepada kreditur. Sehingga, secara singkat dapat ditarik benang merah pada analisis wanprestasi perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut tidak memosisikan debitur pada posisi lemah melainkan klausula wanprestasi pada perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dijabarkan pada pembahasan diatas maka, Kesimpulan dari penelitian ini adalah perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. bank tabungan negara dengan gede mardika telah sesuai dengan syarat sah perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas perjanjian dan kedudukan debitur saat wanprestasi seimbang dengan kreditur. Dalam perjanjian yang dikaji tidak ditemukan adanya klausula yang memberatkan sebelah pihak atau melanggar adanya asas kebebasan berkontrak. Pada perjanjian ini baik posisi debitur maupun posisi kreditur memiliki posisi yang sama atau terlaksananya keseimbangan perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeny, Isdian, dan Sholahuddin Al-Fatih. 2020. "Kata Sepakat Dalam Perjanjian dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi." *Jurnal Ilmu Hukum Unsu* 5, 1.
- Arba, H.M. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ginting, Juliati Br. 2022. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan." *Jurnal Ilmu HUKUM "The Juris"* 6 (2): 429–36.
- Hasan, Lucky Omega. 2021. "Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Ganti Rugi Materiil dan Immateriil dalam Kasus Kasus Perdata." In , 80. Yogyakarta: Jejak Pustaka.
- Khairunisa, Faradila. 2024. "Perjanjian Elektronik pada Peduli Lindungi yang Bertransformasi Menjadi Satu Sehat Berdasarkan Hukum Nasional Terkait." *Journal of Law and Nation* 3 (2): 368–78.
- Kornelis, Yudi. 2019. "Unsur Accidentalialia dalam Pembelian Online Pre Order Dikaitkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak." *Journal of Judicial Review* 21 (1): 15–39.
- M, Roesli, Sarbini, dan Nugroho Bastianto. 2019. "Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak." *Jurnal Ilmu Hukum* 15 (1). <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/DIH.V1511.2260>.

- Maulidizen, Ahmad. 2017. "Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya." *intizar* 23 (1): 55–72.
- Nasokha, dan Ganis Vitayanty Noor. 2023. *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*. Jakarta: Damera Press.
- Ndaomnu, Anggraeni Diah, dan Indiirani Wuraan. 2021. "Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Melalui Mesin Jual Otomatis (Vending Machine) Ditinjau dari Aspek Hukum Perjanjian." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 51 (4): 983–97.
- Niru, Anita Sinaga. 2015. "Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7 (1): 84–96.
- Prayogo, Sedyo. 2016. "Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian." *Jurnal Pembahasan Hukum* 3 (2): 173–80.
- Racham, Aulia. 2022. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan." Universitas Islam Riau.
- Rahman, Mujibur, Miftahul Jannah, dan Marlin. 2023. *Buku Ajar Hukum Kontrak*. Sulawesi Selatan: Pakalawki Penerbitan dan Percetakan.
- Rasuh, Daryl John. 2016. "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-undang Hukum Perdata." *Lez Privatum* 4 (2): 55–72.
- Rijan, Yunirman, dan Ira Koesoemawati. 2009. *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*. Jakarta, Raih Asa Sukses.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2015. No Title. Diedit oleh Dessy Marliani Listianingsih. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunyoto, dan Nynda Fatmawati Octaria. 2023. "Kajian Yuridis Konvensi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan." *Jurnal Ilmiah "Advokasi"* 11 (1): 57–66.
- Supeng. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Jambi, Salim Media Indonesia.
- Syamsiah, Desi. 2021. "Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau dari Pasal 1320 KUHPdata tentang Syarat Sah Perjanjian." *Jurnal Inovasi Penelitian* 21: 327–32.
- Tami, Rusli. 2015. "Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM* 10 (1).
KUHPdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan