

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Rumah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia. Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana tempat tinggal saja, namun perlahan persepsi masyarakat mulai berubah dengan kebutuhan rumah sebagai investasi jangka panjang.

Harga rumah yang tidak murah dan kapasitas dari masing-masing individu yang terkadang tidak sesuai dengan apa yang diharapkannya menjadi salah satu alasan untuk membeli rumah, maka dengan cara sistem angsuran, yaitu menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank pemberi kredit. Untuk memenuhi kebutuhan pembeli/debitur yang menginginkan rumah, bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang salah satu kegiatan usahanya adalah memberikan kredit, dapat merealisasikan keinginan konsumen.

Pasal 1 angka (2) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang disebut Bank adalah :

“Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang menguntungkan dan membawa manfaat bagi pembeli/debitur, namun kredit yang berkualitas hanya dapat diperoleh dari suatu evaluasi yang tepat dan termasuk didalamnya memahami

risiko kredit. Bank juga diharuskan mengadakan analisis kredit dengan berpedoman pada prinsip-prinsip pemberian kredit sebagai upaya bank untuk tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian (*Prudential*).

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dikatakan sebagai berikut :

“Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur”

Penilaian secara seksama seperti yang tersebut di atas, kemudian dikenal dengan sebutan *The Five C's of credit analysis* atau 5 C's, pada dasarnya konsep 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*Willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*Ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjamannya.¹

The Five C's of Credit analysis atau 5 C's meliputi :²

1. Penilaian watak (*Character*)
2. Penilaian kemampuan (*Capacity*)
3. Penilaian terhadap modal (*Capital*)
4. Penilaian terhadap agunan (*Collateral*)
5. Penilaian terhadap prospek usaha debitur (*Condition*)

Era globalisasi saat ini, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berkembang dengan banyak jenisnya dan permintaannya yang semakin meningkat. Berkembang serta meningkatnya permintaan akan program KPR juga tidak lepas dari andil para

¹ Dahlan Siamat, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, 1993, hlm 99.

² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm 449.

pihak yang terdapat dalam KPR. Transaksi Pengadaan rumah dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur.

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan diantara pihak-pihak yang membuat persetujuan. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian sebagai mana yang diatur di dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Didalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi.

Didalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

Bank dan *developer* sebagai subjek hukum melalui perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), memiliki hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak sebagaimana yang telah disepakati bersama. Dengan ditandatanganinya perjanjian kerjasama antara *developer* dengan bank maka terjadi hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengikat dan menjadi undang-undang bagi bank dan *developer* sesuai dengan asas-asas perjanjian. Perjanjian kerjasama merupakan jenis perjanjian yang banyak digunakan dalam praktek

kegiatan komersil, tidak ada ketentuan khusus yang mengatur tentang perjanjian kerjasama. Jenis perjanjian ini lahir dan berkembang dalam praktek bisnis, walaupun demikian perjanjian kerjasama ini tetap mempunyai dasar hukum terutama bertumpu pada prinsip kebebasan berkontrak.

Perjanjian kerjasama antara *developer* dengan bank dilakukan sebagai upaya kepastian hukum yang diharapkan dapat mengakomodir keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu *bevoegdheid* atau kewenangan yang disebut hak dan *plicht* atau kewajiban. Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak *developer* sebagai penyedia sarana perumahan bagi pembeli/debitur dan bank sebagai penyedia keuangan sekaligus sebagai penyalur kredit berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum.

Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal 1234 KUH Perdata menentukan macam prestasi yaitu bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Contoh kasus yang terjadi pada PT. Wahana Bangun Prima, Project *developer & management* yang secara legal berdiri pada tanggal 16 januari 2007, dan memfokuskan diri sebagai pengembang *real estate* untuk hunian skala menengah atas, salah satu proyek yang telah dikerjakan yaitu kompleks perumahan Papyrus Terrace, Sweet Antapani, D’Sweet Home, The Papyrus Garden 2, dan The

Green Ciumbuleuit. PT. Wahana Bangun Prima melakukan perjanjian dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Sebagai pihak yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary. Pada hari Selasa tanggal 17 Januari 2012 dihadapan Notaris – PPAT Untung S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung Barat. Dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Diwakili oleh Ir. Fermiyanti selaku pemimpin divisi *Card center & electronic banking* sedangkan, dari PT. Wahana Bangun Prima diwakili oleh Einer Bulgar Hutagalung yang jabatannya sebagai direktur PT. Wahana Bangun Prima. Perjanjian pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terjadi wanprestasi yang dilakukan PT. Wahana Bangun Prima selaku perusahaan dengan tidak memenuhi prestasinya dalam tugasnya sebagai pengembang suatu pembangunan perumahan di daerah Bandung. PT Wahana Bangun Prima tidak menyelesaikan kewajibannya seperti bangunan dan setifikat yang bermasalah. Hingga saat ini PT. Wahana Bangun Prima tidak diketahui keberadaannya sedangkan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. masih mencari investor yang ingin membeli perumahan yang dikerjakan PT. Wahana Bangun Prima.³

Pelaksanaan pada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary antara PT. Wahana Bangun Prima dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. tidak sesuai dengan prestasinya.

³ Wawancara dengan divisi KPR Bank BJB, 1 Maret 2017

PT. Wahana Bangun Prima telah melakukan wanprestasi sebab dalam perjanjian memuat kewajiban bahwa PT. Wahana Bangun Prima wajib membangun hunian beserta sertifikatnya namun tidak dilakukan baik pembangunan dan pemecahan sertifikat secara otomatis karena PT. Wahana Bangun Prima melakukan wanprestasi maka PT. Wahana Bangun Prima harus melakukan pertanggung jawaban berupa pembayaran ganti kerugian kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Selaku pihak yang dirugikan.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang di ajukan sebagai bahan penulisan skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung dengan mengambil judul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primery Antara PT Wahana Bangun Prima Terhadap PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana mekanisme perjanjian kerjasama antara PT. Wahana Bangun Prima dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. dalam pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary?
2. Bagaimana akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan PT. Wahana Bangun Prima terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
3. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi yang di lakukan PT. Wahana Bangun Prima terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan

Banten dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Tujuan Penelitian

Adapun usulan penelitian ini mempunyai tujuan penelitian ini sebagai berikut, yakni:

1. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji mekanisme perjanjian kerjasama antara PT. Wahana Bangun Prima dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. dalam pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary
2. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan PT. Wahana Bangun Prima terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan PT. Wahana Bangun Prima terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikann mafaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Kegunaan secara teori
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, tentunya dalam hukum perdata pada khususnya.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi dan literature kepustakaan hukum perdata tentang wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primery antara PT. Wahana Bangun Prima Terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
 - c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan, pedoman, atau landasan teori hukum terhadap penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.
2. Kegunaan secara praktis
 - a. Bagi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., sebagai bahan masukan dalam mempertimbangkan pengambilan kebijakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
 - b. Untuk melengkapi dan memperkaya bahan pustaka yang telah ada di Universitas Pasundan pada umumnya dan Fakultas Hukum pada khususnya.
 - c. Usulan Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah kontribusi ide atau pemikiran yang dapat dijadikan bahan pengetahuan bagi siapa saja yang

memerlukan. Khususnya kalangan fakultas hukum Universitas Pasundan dan perguruan tinggi lainnya serta masyarakat pada umumnya.

- d. Sebagai bahan masukan bagi para pejabat dan aparatur penegak hukum, sehingga dapat menciptakan suatu konsepsi agar tatanan hukum di Indonesia bisa menjadi lebih baik, dengan memandang segala sesuatunya secara pragmatis.
- e. Penelitian ini dapat memberikan masukan yang berarti bagi pembaca karena penelitian ini bermanfaat dalam menambah keterampilan guna melakukan penelitian hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila sebagai dasar negara tercantum dalam alinea ke-4 Pembukaan Undang – Undang Dasar Tahun 1945, melandasi jalannya pemerintahan negara, hukum, dan setiap kegiatan operasional dalam Negara.⁴

Alinea ke-4 Pembukaan Undang - Undang Dasar Tahun 1945, menyatakan

“Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia.”

⁴ Pandji Setijo, *Pendidikan Pancasila Perspektif Perjuangan Bangsa*, Grasindo, Jakarta, 2009, hlm. 12.

Berkaitan dengan Undang – Undang Dasar 1945, Pasal 1 Ayat (3) menyatakan “Negara Indonesia adalah negara hukum”.⁵ Artinya Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Negara hukum memiliki ciri-ciri:⁶

1. Terdapat pembatasan kekuasaan negara terhadap perorangan, maksudnya negara tidak dapat bertindak sewenang-wenang, setiap tindakan negara dibatasi oleh hukum.
2. Asas legalitas yang artinya setiap tindakan negara harus berdasarkan hukum yang telah diadakan atau telah dibuat terlebih dahulu yang juga harus ditaati oleh pemerintah beserta aparturnya.
3. Pemisahan kekuasaan maksudnya agar hak-hak asasi itu betul-betul terlindungi adalah dengan pemisahan kekuasaan-kekuasaan yaitu badan yang membuat peraturan perundang-undangan yang membuat peraturan perundang-undangan dan mengadili harus terpisah satu sama lain, tidak berada dalam satu tangan.

Negara Indonesia ditetapkan sebagai negara hukum, agar di negara ini supremasi hukum dapat ditegakan, menurut Yulies Tiena Marsiani:

Supremasi hukum haruslah dilaksanakan dengan sungguh-sungguh, Indonesia sebagai negara kesatuan yang berdasarkan atas hukum perlu mempertegas sumber hukum yang bertujuan untuk mewujudkan amanat Undang-Undang Dasar bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum dan juga untuk menjadi pedoman bagi peraturan perundang-undangan Republik Indonesia.⁷

⁵ Undang – undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 Ayat (3).

⁶ C.S.T Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1992, hlm. 18.

⁷ Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 24.

Amanat dalam alinea ke-4 Undang – Undang Dasar 1945 tersebut merupakan konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah tidak hanya melaksanakan tugas pemerintah saja, melainkan juga kesejahteraan sosial, melalui pembangunan nasional, selain itu juga mengandung asas perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia untuk mencapai keadilan.

Pasal 33 ayat (1) Undang – Undang Dasar 1945 menyebutkan :

“Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan”. Asas kekeluargaan dengan prinsip perekonomian nasional dimaksudkan sebagai rambu-rambu yang sangat penting dalam upaya mewujudkan demokrasi di Indonesia.”

Kemudian, Pasal 33 ayat (4) Undang – Undang Dasar 1945 menyebutkan :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Pasal 33 Undang – Undang Dasar 1945 dimaksudkan untuk melengkapi “asas kekeluargaan” yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (1) dengan prinsip-prinsip kerbersamaan, efisien berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Subekti, menyatakan Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal

Pasal 1313 KUH Perdata, menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang bertimbal balik antara pihak-pihak. Apabila kedua pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan.⁸

Syarat yang berkaitan erat agar suatu perjanjian dapat mengikat pihak-pihaknya adalah syarat kesepakatan oleh kedua pihak. Syarat ini merupakan asas yang terdapat dalam perjanjian, yaitu asas konsensualisme yang mengedepankan perjanjian terbentuk karena adanya pertemuan kehendak dari para pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas, tidak terikat bentuk, dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata bahwa kesepakatan oleh para pihak, yang berada dalam perjanjian, mengikat bagi para pihak. Sepakat oleh mereka yang mengikatkan diri adalah hal yang esensial dalam perjanjian, sehingga dengan kata sepakat tersebut, suatu perjanjian memenuhi keabsahan sehingga dapat mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Sepakat juga berlaku karena kedua belah pihak sama-sama setuju hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Pihak-pihak tersebut menghendaki suatu hal pokok yang bersifat timbal balik disekati oleh para pihak. Oleh karenanya terjadilah persesuaian kehendak yang dapat dilakukan dengan cara :⁹

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 23.

⁹ <http://journal.unpas.ac.id/index.php/litigasi/article/view/97>, diakses pada Rabu, 5 April 2017, Pukul 14.00 WIB.

2. Bahasa yang sempurna secara lisan
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
5. Diam atau membisu asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁰

Dua syarat yang pertama atau syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang kedua atau syarat objektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian itu akibatnya dapat dibatalkan demi hukum. Dengan sepakat atau dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang ke satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Secara garis besar Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengkasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah:¹¹

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inter Masa, Jakarta, 2004, hlm 17

¹¹ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 2014, hlm.86.

1. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.
2. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.
3. Perjanjian Bernama dan tidak Bernama: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
4. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
5. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real: Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian

kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat perjanjian mengenai apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak itu dituangkan oleh pembentuk undang-undang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam hukum perdata asas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III KUH Perdata ini merupakan sistem (materiil) terbuka sebagai lawan sistem (materill) tertutup yang dianut Buku II KUH Perdata (Hukum Benda). Bahwa dengan kebebasan membuat perjanjian tersebut berarti orang dapat menciptakan hak-hak perseorangan yang tidak diatur dalam Buku III KUH Perdata, tetapi diatur sendiri dalam perjanjian. Apabila mengacu pada rumusan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang dibingkai oleh pasal-pasal dalam satu kerangka sistem hukum perjanjian (Pasal 1320, Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1338 Ayat (3) serta Pasal 1339 KUH Perdata) maka penerapan asas kebebasan berkontrak ternyata perlu dibingkai oleh rambu-rambu hukum lainnya. Hal ini berarti kebebasan para pihak dalam membuat kontrak perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:¹²

- a. Memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.
- b. Untuk mencapai tujuan para pihak, perjanjian harus mempunyai kausa.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 118.

- c. Tidak mengandung kausa palsu atau dilarang undang-undang.
- d. Tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum.
- e. Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian kerjasama dalam hal ini dinyatakan sah dan dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang terkait di atas meterai. Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2 (dua) antara lain :

1. Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.
2. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya

Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Akta sebagai fungsi formil artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi akta lainnya adalah sebagai alat pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian dikemudian hari. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg, dan Pasal 1870 KUHPerdara). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat

membuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta dibawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang – orang yang mendapat hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipergunakan.

Debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan si berhutang melakukan “wanprestasi”. Si berhutang alpa atau lalai atau ingkar janji. Bisa juga melanggar perjanjian, bila si berhutang melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk (bandingkan: *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk).

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹³ Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu: ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Dari uraian di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi

¹³ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 20.

bilamana : “tidak memberikan prestasi sama sekali, telamabat memberikan prestasi, melakukan prestsi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”. Pengaturan tentang perjanjian dapat ditemui dalam Buku III Bab II Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1238 KUH Perdata :

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pihak kreditur dapat menuntut debitur yang melakukan kealpaan dan atau lalai dalam pemenuhan prestasinya yaitu dengan cara pemenuhan perjanjian atau dengan pembatalan disertai dengan ganti kerugian atas lalainya pemenuhan prestasi debitur yang telah diderita oleh kreditur. Secara langsung ini juga membuat kreditur dapat menentukan pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian, misalnya penggantian kerugian karena pemenuhan itu terlambat dan mungkin juga kreditur menuntut ganti kerugian saja dan dapat juga kreditur hanya menuntut pembatalan atas perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selain itu, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum sebagai berikut:

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata);

3. Perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata)
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Namun tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur. Undang-Undang menentukan bahwa debitur hanya wajib membayar ganti kerugian yang memenuhi syarat:

1. Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat.
2. Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji.

Apabila dalam suatu perjanjian terjadi wanprestasi maka akibat hukumnya sebagaimana diatur dalam:

Pasal 1243 KUH Perdata:

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.¹⁴

Berkenaan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) R. Setiawan mengemukakan sebagai berikut : “Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi

¹⁴ Abdul Kadir Muhamad, *Op.Cit*, hlm. 324.

prestasi, dan jika tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan yang memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji”.

Ada 3 (tiga) bentuk ingkar janji, yaitu :¹⁵

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Adapun hukuman atau akibat-akibat yang tidak baik dari debitur yang lalai ada empat macam dikemukakan R. Subekti sebagai berikut :¹⁶

1. Membayar kerugian yang diderita oleh debitur atau dengan singkat (ganti kerugian)
2. Pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian
3. Peralihan risiko
4. Pembayaran biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim (kepengadilan).

Wanprestasi atau kelalaian mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan dimuka hakim, kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan seseorang lalai atau alpa, karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak melakukan suatu prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar ke rumah si pembeli, atau kapan si pembeli itu harus membayar uang harga barang. Dalam hal seseorang meminjam uang sering juga

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 17.

¹⁶ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 17.

tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Paling mudah untuk menetapkan seseorang melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian atau melakukan wanprestasi.¹⁷

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.

Menurut J Satrio:

“Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”.

Menurut Yahya Harahap:

“Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti kerugian (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.”

R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.¹⁸

¹⁷ R. Subekti, *Op.Cit.* hlm. 45.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 45.

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu proses atau tata cara untuk mengetahui masalah melalui langkah-langkah yang sistematis. Sedangkan penelitian merupakan sarana yang dipergunakan manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Dari hal tersebut dapat dikemukakan bahwa metode penelitian adalah suatu tata cara yang digunakan untuk menyelidiki sesuatu dengan hati-hati dan kritis guna memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan melalui langkah-langkah yang sistematis.

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan peraturan – peraturan yang berlaku berkaitan dengan teori – teori dan pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang diteliti.¹⁹ Hal ini tentang kajian mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Primary Antara PT Wahana Bangun Prima Terhadap PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ Ronny Hanitijjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalian Indonesia, Jakarta, 1994. hlm. 97-98.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Normatif, yakni penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).²⁰ Metode Pendekatan merupakan prosedur penelitian logika keilmuan hukum, maksudnya suatu prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.²¹ Data yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.
- b. Data primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.²²

3. Tahap Penelitian

Berkenaan dengan pembuatan skripsi, penulis melakukan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengklasifikasikan, penelaahan, dan pencatatan data sekunder yang terdiri atas :

- 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa :

- a) Undang – undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV

²⁰ Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm. 295.

²¹ *Ibid*, hlm. 57.

²² Ronny Hanitijio Soemitro, *Op.Cit.* hlm. 10.

- b) Buku III Kitab Undang – undang Hukum Perdata
- c) Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- d) Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti karya ilmiah dan hasil penelitian.²³

Termasuk juga buku – buku maupun referensi yang relevan berkaitan dengan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Hukum “*Black’s Law*”, dan data Internet.²⁴

4. Teknik Pengumpulan Data

Studi kepustakaan, yaitu dengan cara mengambil bahan – bahan pustaka berupa konsep – konsep dari teori – teori, pendapat para ahli, atau

²³ *Ibid*, hlm. 25.

²⁴ *Ibid*, hlm. 25.

penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.²⁵ Teknik pengumpulan data dilakukan sesuai dengan pendekatan yang digunakan oleh peneliti sebagai salah satu instrumen penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan (*Library Research*).

5. Alat Pengumpulan Data

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan-catatan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, *tape recorder*, *flash disk* dan *notebook*.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan menggunakan metode *Deskriptif*, yaitu hanya akan menggambarkan saja dari hasil penelitian yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala – gejala tertentu.²⁶

Sedangkan data yang sudah dianalisis akan disajikan dengan metode *Yuridis Kualitatif*, yaitu “seluruh data yang diperoleh diinventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis, dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas atau dengan memberikan komentar – komentar dan tidak menggunakan angka – angka. Maka dari analisis data

²⁵ *Ibid*, hlm. 23.

²⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 87.

tersebut penulis harapkan dapat menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini.²⁷

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan pendukung dalam melengkapi data, dilaksanakan pada :

a. Perpustakaan :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jl. Dipati Ukur No. 35 Bandung.
- 3) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jl. Kawalayaan Indah II No. 4 Bandung

b. Instansi :

- 1) PT. Bank Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Barat dan Banten, Tbk., Jl. Naripan No. 12 – 14 Bandung

8. Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan/Bulan	Maret 2017	April 2017	Mei 2017	Juni 2017	Juli 2017	Agustus 2017
1	Penyerahan Usulan Penelitian						
2	Seminar Usulan Penelitian						
3	Pelaksanaan Penelitian						

²⁷ *Ibid*, hlm. 116.

4	Penyusunan Penulisan Hukum						
5	Pelaksanaan Sidang Komprehensif						

Jadwal Penelitian sewaktu-waktu dapat berubah