



**IMPLEMENTASI PERJANJIAN JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) ANTARA KONSUMEN DENGAN DEVELOPER
(STUDI PADA PT. ABU BAKAR LOMBOK)**

*IMPLEMENTATION OF CREDIT OWNERSHIP HOUSE (KPR) SALES AND
PURCHASE AGREEMENT BETWEEN CONSUMERS AND DEVELOPERS
(A STUDY AT PT. ABU BAKAR LOMBOK)*

I Gede Indrawan Swadana

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email : gedeindrawan1707@gmail.com

Salim HS

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email : salimhs@yahoo.com

Muhaimin

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email : muhaiminfh@unram.ac.id

Abstrak

Penelitian ini mengkaji tentang implementasi perjanjian jual beli kredit pemilikan rumah (KPR) antara konsumen dengan *developer*, tujuan untuk menganalisis implementasi perjanjian jual beli kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan *developer* pada PT. Abu Bakar Lombok & untuk menganalisis faktor apa yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam jual beli kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan *developer* pada PT. Abu Bakar Lombok. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris. Hasil penelitian yang penulis dapatkan bahwa pihak *developer* telah memenuhi syarat-syarat dan tidak pernah melanggar peraturan perundang-undangan. Pihak konsumen tidak pernah merasa dirugikan selama melakukan perjanjian jual beli rumah dengan PT. Abu Bakar Lombok, pihak Bank yang melaksanakan kerjasama belum pernah bermasalah dengan hukum. Hasil penelitian, pertama adalah PT. Abu Bakar Lombok sudah melaksanakan perjanjian KPR sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) secara optimal. Kedua adalah faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi yaitu lalai, kondisi terpaksa dan kesengajaan.

Kata Kunci : *Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah, Developer*

Abstract

This research examines the implementation of the sales and purchase agreement for credit ownership houses (KPR) between consumers and developers, with the aim of analyzing the implementation of the sales and purchase agreement for credit ownership houses between consumers and developers at PT. Abu Bakar Lombok, and analyzing the factors that influence the occurrence of default in the sales and purchase of credit ownership houses between consumers and developers at PT. Abu Bakar Lombok. The research method used is normative-empirical legal research. The research findings indicate that the developer has fulfilled the requirements and has never violated the laws and regulations. The consumers have not felt disadvantaged during the process of the sales and purchase agreement for houses with PT. Abu Bakar Lombok, and the bank involved in the collaboration has never encountered any legal issues. The research results show that firstly, PT. Abu Bakar Lombok has implemented the KPR agreement in accordance with the Consumer Protection Law (UUPK) optimally. Secondly, the factors influencing default include negligence, forced circumstances, and intention.

Keywords: *Agreement, Credit Ownership House, Developer*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, usaha swasta dan masyarakat yang masih dihadapkan pada berbagai hambatan terutama terbatasnya keterjangkauan sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur. Masalah perumahan merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang mendasar/hakiki/asasi yaitu: sandang, pangan, dan papan/rumah tinggal/perumahan, kesehatan dan pendidikan.¹

Keterbatasan pemerintah dalam pengelolaan, memberikan kesempatan bagi badan usaha yang berkegiatan dibidang properti atau biasa dikenal pengembang perumahan atau *developer*, kehadiran pengembang perumahan atau *developer*, sangat membantu dan mempermudah pemerintah dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat.

Pada proses pembangunan tersebut pihak *developer* tidak dapat bekerja sendiri, maka memerlukan bantuan dari pihak lain, yakni dapat melibatkan masyarakat ataupun pihak swasta. Dalam pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh *developer* dengan pihak swasta, *developer* dapat bertindak sebagai pemberi pekerjaan (*bouwheer*) yang melakukan pembuatan perjanjian kerja sama dengan pihak kontraktor sebagai pemborong (*aannemer*). Dengan adanya kontrak tersebut maka masing-masing pihak akan memiliki hubungan hukum yang akan dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang dikenal dengan perjanjian pemborongan pekerjaan atau kontrak pengadaan barang atau jasa.²

Hubungan *developer* dan konsumen terjadi ketika ada sebuah perikatan antara pihak *developer* dan konsumen yang dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian pendahulu. Inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu. Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

1 Johan Silas. 1995. *Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas*, Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum. hlm. 5.

2 Siti Afrah Afifah. (2018), *Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu Dengan PT. Hari Jadi Sukses* (Studi Pada Biro Umum Dan Perlengkapan Setdaprov-su), (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan. hlm. 1.

Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menimbulkan hubungan hukum antara konsumen dengan penjual. Penjual dalam konteks penulisan ini bisa berupa perorangan maupun badan usaha ataupun pengembang (*developer*). Hubungan hukum ini dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan atau Akte Jual Beli.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu fasilitas perbankan dalam rangka menjual salah satu jenis produknya kepada masyarakat yang membutuhkan rumah atau tempat tinggal yang nyaman dan dengan harga terjangkau. KPR tersebut ditujukan kepada masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah yang secara ekonomi tidak mampu untuk membeli tanah dan rumah dengan cara tunai.³

Thomas. S, dkk., menyatakan; “dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau semua badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa”.⁴

Dalam praktiknya, kredit yang diberikan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam skema KPR, pihak bank akan melakukan pembayaran lebih dahulu pembelian rumah untuk nasabah kepada pengembang perumahan, kemudian nasabah akan membayar biaya pembelian rumah tersebut kepada pihak bank dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian KPR yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Di dalam surat pemesanan terdapat klausul mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sepihak dan menandatangani dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal. Seharusnya perjanjian yang disepakati antara dua belah pihak harus dilandasi dengan itikad yang baik dan bertanggungjawab artinya segala sesuatunya harus dilaksanakan dengan saling percaya satu sama lain dan juga dilandasi saling menghormati dan menghargai dengan tidak mementingkan sikap mencari keuntungan dari diri sendiri tetapi harus ada sama-sama saling menang atau mencari jalan tengah atau solusi dalam pemecahan masalah jikalau terjadi sengketa.⁵

Namun format dengan substansinya dibuat sepihak kemudian penggandaannya dicetak dalam formulir perjanjian baku oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi dengan pembeli. Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat serta pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.

3 Kasmir. 2001. *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. hlm. 44.

4 Thomas Suyatno. dkk. 1998. *Kelembagaan Perbankan*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Gramedia Pusaka Utama. hlm. 12.

5 Fransiska Novita Eleanora dan Aliya Sandra Dewi, *Pelaksanaan Perjanjian Baku dan Akibat Hukumnya bagi Konsumen*, <https://ojs.uma.ac.id/index.php/mercatoria/article/view/6812/pdf>, diakses pada 26 Desember 2022

Padahal menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), hak-hak konsumen dijelaskan dalam Pasal 4 sebagai berikut :⁶

1. Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh;
3. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
4. Hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut dan lain-lain.

Berdasarkan penjelasan di atas, perusahaan menggunakan banyak metode untuk mempermudah konsumen untuk mendapatkan kredit, terkadang ada juga metode yang digunakan perusahaan kurang sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh karena itu menimbulkan ketidaksesuaian antara aturan dan kenyataan yang terjadi di praktiknya memperhatikan tidak banyak mengetahui implementasi perjanjian jual beli kredit pemilikan rumah serta faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi antara konsumen dengan *developer*.

Berdasarkan latar belakang di atas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi perjanjian jual beli kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan developer pada PT. Abu Bakar Lombok? dan faktor apakah yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam jual beli kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan developer pada PT. Abu Bakar Lombok?.

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah Untuk menganalisis implementasi perjanjian jual beli kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan developer pada PT. Abu Bakar Lombok dan untuk menganalisis faktor apa yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam jual beli kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan developer pada PT. Abu Bakar Lombok.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Hukum normatif-empiris merupakan suatu pemahaman hukum dalam arti norma (aturan) dan pelaksanaan aturan hukum dalam perilaku nyata sebagai akibat keberlakuan norma hukum. Perilaku tersebut dapat diobservasi dengan nyata dan merupakan bukti apakah warga telah berperilaku sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum normatif (peraturan perundang-undangan dan dokumen tertulis lainnya).⁷

Dalam penelitian hukum normatif-empiris selalu terdapat gabungan dua tahap kajian, yakni *Tahap pertama*, kajian mengenai hukum normatif (peraturan perundang-

6 Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

7 Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. Hlm. 115.

undangan), atau kontrak yang berlaku, dan *tahap yang kedua*, kajian hukum empiris berupa penerapan (implementasi) pada peristiwa hukum *in concreto* guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.⁸

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif-empiris yang merupakan modifikasi pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum empiris.⁹ Dalam penelitian hukum normatif-empiris yang menjadi fokus kajiannya norma hukum dan penerapan hukum dalam masyarakat. Pendekatan dalam penelitian hukum normatif-empiris, meliputi :¹⁰

a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas (diteliti).¹¹ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) akan dilihat hukum sebagai suatu sistem yang tertutup yang mempunyai sifat sebagai berikut :

- 1) *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada didalamnya terkait antara yang satu dengan yang lainnya secara logis;
- 2) *All-iclusive* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak akan ada kekurangan hukum;
- 3) *Sistematic* bahwa di samping bertautan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara sistematis.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.¹²

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹³

d. Pendekatan Sosiologi Hukum

Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Di samping itu, dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum. Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajek, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.¹⁴

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Perjanjian Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Antara Konsumen Dengan Developer Pada PT. Abu Bakar Lombok

8 *Ibid*, 116

9 *Ibid*, hlm. 122.

10 *Ibid*, hlm. 88.

11 *Ibid*, hlm. 45

12 *Ibid*, hlm. 57

13 *Ibid*, hlm. 57

14 *Ibid*, hlm. 87

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:¹⁵

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

Sehingga perjanjian dirumuskan sebagai suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas, karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum. Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap, definisi perjanjian ini menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Asas-asas dalam hukum perjanjian adalah:

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

2. Asas *Konsensualisme*

Perkataan *konsensualisme* berasal dari bahasa latin *Consensus* yang berarti sepakat, maka sesuai dengan artinya bahwa *konsensualisme* adalah kesepakatan.¹⁶

3. Asas Kekuatan Mengikat

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-Undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian, karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungannya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.

4. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga¹⁷, kecuali yang telah diatur dalam Undang-Undang,

¹⁵ R. Setiawan. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta. hlm. 49.

¹⁶ A. Qiram Syamsudin Meliala. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 20.

¹⁷ Ibid, hlm. 19.

misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi:

“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri.”

5. Asas Itikad baik.

Pada saat melaksanakan perjanjian harus diingat ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Unsur-Unsur Kredit, ada beberapa unsur yang terdapat di dalam pemberian fasilitas kredit supaya suatu kredit dapat berjalan dengan aman dan lancar. Yaitu sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Pihak bank tidak meragukan nasabah untuk meminjamkan sejumlah uang dan mengembalikan sesuai dengan ketentuan yang disepakati pada saat dilaksanakannya perjanjian.

2. Jangka Waktu

Pemberian kredit yang diberikan harus memiliki jangka waktu yang disepakati pihak-pihak yang terkait, yang mana debitur wajib mengembalikan pinjaman tersebut. Jangka waktu terbagi dalam tiga yaitu jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

3. Kesepakatan

Dalam pemberian kredit selain harus adanya kepercayaan, maka harus ada kesepakatan para pihak yang terlibat yakni pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Kesepakatan ini dicantumkan dalam surat perjanjian yang mana para pihak menandatangani hak dan kewajiban tiap pihak yang terlibat.

4. Resiko

Tiap pemberian kredit tentunya menimbulkan suatu resiko seperti angsuran tidak berjalan dengan semestinya berdasarkan kesepakatan yang disepakati di awal perjanjian. Resiko kerugian dapat disebabkan karena 2 hal yaitu resiko yang dikarenakan nasabah yang mampu bayar tetapi sengaja tidak mau membayar angsuran kredit dan resiko kerugian yang dikarenakan nasabah tidak sengaja (terjadinya suatu musibah yang tidak diinginkan).

5. Balas Jasa

Dalam memberikan pinjaman kredit tentunya terdapat suatu keuntungan yang di dapat dalam jumlah tertentu, keuntungan ini bisa berasal dari biaya administrasi (jika ada).¹⁸

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut diatas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari:

18 Tantri, T. A., 2012. Bank dan Lembaga Keuangan .Jakarta : Raja Grafindo Persada. hlm. 96.

- a) Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.
- b) Ada persetujuan antara pihak-pihak. Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.
- c) Ada tujuan yang akan dicapai. Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.
- d) Ada prestasi yang dilaksanakan. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan. Perlunya bentuk tertentu, karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.
- e) Ada syarat-syarat tertentu isi perjanjian. Dengan syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- 2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal¹⁹

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada beberapa pihak yang terlibat didalamnya yaitu nasabah yang disebut debitur, Bank sebagai penyalur dana disebut Kreditur dan Pengembang selaku pelaku usaha perumahan. Dalam proses KPR terdapat hubungan hukum yang mengikat antara para pihak terkait didalamnya berupa perjanjian dan kesepakatan untuk melaksanakan hak dan juga kewajiban yang terdapat di dalam perjanjian yang disepakati.

Kesepakatan itu menumbuhkan tanggung jawab hukum yang mengikat diantara masing masing pihak yang terlibat di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jika dalam kepentingan itu terjadi sebuah kesalahan dan beberapa pihak melanggar perjanjian serta yang dapat didasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Saat membeli rumah *developer* dan konsumen harus menyiapkan perlengkapan untuk Akta perjanjian jual beli agar menjamin bahwa transaksi aman. Hal ini dapat menjadi bukti legal dan kuat dalam pemilikan rumah.

Dalam Akta Perjanjian jual beli tentu ada hal penting yang harus dilampirkan seperti identitas penjual dan pembeli sebagai pihak pertama dan kedua, identitas rumah,

19 Purwahid Patrik. 1986. *Asas-asas Iktikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Semarang: UNDIP. hlm. 3.

harga rumah yang diberikan penjual, cara pembayaran, uang tanda jadi, penyerahan dan status kepemilikan, pembalikkan nama, pajak iuran dan pungutan dimana setelah pihak kedua tanda tangan maka kewajiban ini sudah ditanggung pihak kedua bukan pihak pertamalagi, tanda tangan dengan materai. Akta Perjanjian Jual Beli juga penting untuk digunakan saat mengurus pembuatan sertifikat rumah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Setiap perjanjian yang dibuat oleh masing masing pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya masing masing seperti pihak pertama yang berkewajiban memberikan hak terhadap prestasi tersebut. Dengan perjanjian ini, pihak bank menyerahkan rumah yang dikehendaki oleh pihak konsumen dan sebaliknya pihak konsumen membayar sejumlah uang atas harga rumah tersebut, tetapi pihak bank belum memberikan sertifikat hak milik atas tanah rumah tersebut sebelum harga rumah itu dilunasi oleh konsumen.

Meskipun telah memiliki rumah tersebut tetapi karena belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah rumah tersebut sebagai bukti kepemilikan, maka konsumen belum dapat memiliki sepenuhnya hak miliknya, karena jika suatu saat konsumen melakukan wanprestasi dalam perjanjian pada waktu tertentu, pihak bank berhak untuk menyita kembali rumah yang sudah diserahkan kepada konsumen tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah. Tentu fasilitas ini menjadi pilihan tepat untuk membeli rumah terutama bagi kalangan menengah yang terkendala dana karena berpenghasilan rendah. Kredit memiliki klasifikasi berdasarkan jangka waktu, yaitu :

- a. Jangka Pendek ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu paling lama 1 tahun.
- b. Jangka Menengah ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun.
- c. Jangka Panjang ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu lebih dari 3-20 tahun.²⁰

Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidaklah mudah dan membutuhkan waktu yang tidak sebentar, konsumen harus melalui tahapan dan beberapa proses untuk pengajuan KPR seperti melengkapi persyaratan yang ditentukan oleh bank, proses appraisal, kalkulasi penawaran bank, persetujuan kredit oleh bank dan tanda tangan akad kredit.

Kredit diartikan Kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa. sebelum kredit diterima oleh bank pihak konsumen akan dianalisis kelayakan kreditnya. Analisis ini mencakup latar belakang, prospek usaha, jaminan yang diberikan. Analisis ini bertujuan agar pihak bank merasa yakin bahwa kredit yang diberikannya benar benar aman.

Setelah konsumen memilih dan dapat harga kesepakatan maka pihak *developer* dan konsumen akan melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB) melalui notaris dan sertifikat akan di pegang oleh notaris agar tidak terjadi hal hal

20 Silondae, A. A. 2017. Pokok-Pokok Hukum Bisnis. Jakarta : Salemba Empat. hlm. 75.

yang tidak diinginkan. Melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank maka terdapat persyaratan dan tahap-tahap tertentu yang disediakan oleh bank. Jika konsumen ingin melakukan pelunasan rumah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) maka ada 2 yang harus ditanda tangani pihak konsumen yaitu Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dilakukan antara Nasabah dengan Bank.

Apabila permohonan debitur tidak memenuhi kriteria, maka permohonan tersebut langsung ditolak, namun apabila dikabulkan, kredit mulai dilaksanakan. Dan pada tahap ini pihak Bank mengadakan pembinaan melalui cara-cara pendekatan yang dapat diterima oleh debitur yaitu melalui penyuluhan dan pengarahan serta memberikan motivasi kepada debitur agar menyadari dan melakukan kewajibannya untuk membayar secara tertib dan teratur.

Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak Bank memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidaknya mempelajari sendiri dan memperhitungkan konsekuensinya bila ia menandatangani perjanjian itu. Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya dan Bank tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut.

Sehingga tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya. Maka dari itu jasa di sini bahwa di dalam perjanjian tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya (*asas konsensualisme*), kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, suatu sebab yang halal, menurut isi Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan syarat-syarat di atas. *Asas konsensualisme* mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri, kemauan ini menimbulkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi.

Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah tempat berdirinya rumah tersebut kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*), dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Konsumen yang telah menandatangani formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi Perjanjian Pendahuluan Jual

Beli (PPJB) tersebut berarti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.

Jadi pengertian jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Perjanjian jual-beli dalam KUH Perdata menentukan bahwa objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli.

Dalam tahap ini konsumen mendapat berbagai penjelasan dari pengembang atau agen pemasarannya dan jika tertarik konsumen diminta untuk menandatangani surat pemesanan yang diikuti dengan pembayaran *booking fee* atau uang pesanan. Dalam praktek yang sering dibicarakan umumnya soal harga, diskon, lokasi, bentuk fisik bangunan, fasilitas-fasilitas. Tidak jarang yang dilakukan pengembang atau agen pemasarannya pada tahap ini adalah memberikan jaminan indah tentang perumahan yang dipasarkan.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bahwa kedua belah pihak setuju akan melakukan jual beli pada suatu waktu yang ditentukan di kemudian hari. Kalau rumah yang dibeli oleh konsumen rumah yang siap huni, maka perjanjian pengikatan jual beli tidak diperlukan lagi, konsumen dapat langsung membuat akta jual beli di depan PPAT.

Proses KPR yang diuruskan pengembang dan yang diuruskan oleh konsumen sendiri. *spesifikasi*, bahan, ukuran dan kualitas rumah. Semuanya tentu harus sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli. Jika ternyata tidak sesuai, konsumen berhak untuk tidak menandatangani berita cara serah terima rumah, sampai pengembang memperbaiki dan menyelesaikan sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam acara serah terima rumah dari pengembang kepada konsumen, dinyatakan bahwa apabila terjadi klaim oleh konsumen mengenai rumah yang dipesan, maka konsumen tidak dapat menuntut kepada pengembang sebagai pihak yang membangun rumah tersebut, karena konsumen hanya mempunyai hubungan dengan pengembang.

Agar lebih praktis antara pengembang dengan konsumen, pengembang menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat dalam praktek formulir-formulir itu disebut sebagai kontrak standar. Kontrak standar adalah perjanjian atau persetujuan yang dibuat para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis.

Bentuk perjanjian jual beli perumahan dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis adalah berbentuk perjanjian baku atau telah terformat. Hal tersebut dibuat semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perdagangan.

Pelaku usaha tidak perlu setiap kali melakukan perjanjian, harus membuat terlebih dahulu surat perjanjian. Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama mengingat tidak adanya waktu luang. Oleh karenanya pembuatan surat perjanjian atau akta perjanjian dalam bentuk baku bukan sesuatu yang buruk, tetapi justru mempermudah kedua

belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak dan telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.

Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal dimana dimungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya, serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan. Lingkungan ini biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya.

a) Syarat Debitur Dalam Mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Abu Bakar Lombok

Agar bisa memperoleh dan menerima fasilitas pembiayaan maka nasabah harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku untuk mengajukan pembiayaan KPR yang sudah ditetapkan oleh pihak *developer* dan pihak Bank. Adapun syarat-syarat dan ketentuan untuk mengajukan pembiayaan KPR yang harus dilengkapi, yaitu:

- 1) Kartu Tanda Penduduk
- 2) Kartu Keluarga
- 3) Nomor pokok wajib Pajak
- 4) Buku Nikah (Bagi yang sudah menikah)
- 5) Surat Keterangan Domisili Dari Lurah atau Desa
- 6) Surat Keterangan Tidak Memiliki Rumah Dari Lurah atau Desa
- 7) Memiliki Penghasilan Tetap
- 8) Rekening Koran 3 Bulan Terakhir
- 9) Slip Gaji 3 Bulan Terakhir
- 10) Isi Form Dari Bank.²¹

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.

b) Sistem Prosedur dan Tata Cara Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Abu Bakar Lombok

Tata Cara/Prosedur Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara *Developer*, Konsumen dan Bank:²²

- a) Petugas marketing bank mengirimkan Surat Persetujuan Kredit (SPK) kepada calon debitur dan *developer*. Format SPK telah lengkap mencakup informasi:
 - 1) Data dokumen-dokumen yang harus dilengkapi debitur

²¹ Hasil Wawancara dengan Muhammad Mashadi (Direktur PT.Abu Bakar Lombok), pada tanggal 20 Maret 2023

²² Hasil Wawancara dengan Direktur & Staff PT.Abu Bakar Lombok, pada tanggal 20 Maret 2023

- 2) Total biaya dan perincian yang harus disediakan di rekening debitur
- b) Pihak *developer* mengirimkan copy Surat Pemesanan Rumah (SPR) dan konfirmasi kepada bagian marketing Bank perihal kelengkapan dokumen dan biaya sudah dibayarkan
- c) Selanjutnya *developer* menginformasikan rencana akad kredit kepada bagian kredit signing bank
- d) Bila dokumen-dokumen telah lengkap dan biaya-biaya sudah disiapkan, bagian marketing bank mengirimkan *Credit File* kepada bagian *Credit Compliance* bank untuk dilakukan review
- e) Setelah bagian *Credit File* Bank memenuhi persyaratan (Comply), *Credit Compliance* bank mengirimkan *Credit File* ke bagian *Credit Signing* bank
- f) Pihak *developer* menginformasikan kepada bagian signing bank dan notaris (*developer/* bank) untuk debitur yang telah siap dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan
- g) Penjadwalan akad kredit ditentukan oleh pihak *developer*, kemudian petugas credit signing bank akan memberitahukan ke *developer* perihal kesiapan data yang akan dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan
- h) *Developer* memberikan pemberitahuan kepada calon debitur dan petugas credit signing bank untuk kepastian jadwal waktu dan tempat pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan
- i) Setelah pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan, petugas credit signing bank harus memastikan dokumen-dokumen yang disyaratkan untuk pencairan kredit telah tersedia meliputi:
 - 1) Covernote notaris pengurusan dokumen jaminan dan pengikatan jaminan
 - 2) Kwitansi pembayaran biaya noataris
 - 3) Instruksi transfer dana dari *developer*
 - 4) Covernote *developer* untuk IMB
 - 5) Kwitansi uang muka lunas dari *developer*

Adanya prosedur tersebut dapat mempermudah bagi *developer* untuk mengajukan kredit pembelian rumah kepada Bank. Bank menetapkan prosedur standar dalam pengajuan kredit dengan harapan akan mudah dilengkapi oleh *developer* sehingga kerjasama kredit dapat terealisasi. Setiap *developer* dapat mengajukan sesuai dengan keinginan *developer* atas konsumennya dalam pembelian rumah miliknya. Bagi Bank sendiri, pengajuan dari *developer* akan dikaji ulang sebelum terealisasinya perjanjian tersebut.

c) Sistem Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank

Dalam setiap perjanjian kredit bank, harus memenuhi klausula-klausula yang berhubungan dengan:²³

- 1) Ketentuan mengenai fasilitas kredit yang diberikan, diantaranya tentang jumlah maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik.

²³ Hasil Wawancara dengan Suriadin (Wakil Kepala Kantor Cabang Bank NTB Syariah), pada tanggal 15 Maret 2023

- 2) Suku bunga dan biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit, diantaranya, bea materai, provisi, dan denda kelebihan tarik.
- 3) Kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan/atau rekening kredit penerima kredit untuk bunga dengan kelebihan tarik dan bunga tunggakan serta segala macam biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan hal-hal yang ditentukan yang menjadi beban penerima kredit.
- 4) Memuat pernyataan dari penerima kredit atas pembebanan segala harta kekayaan penerima kredit menjadi jaminan guna pelunasan kredit.
- 5) Memuat tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh penerima kredit agar dapat menarik kredit untuk pertama kalinya.
- 6) Agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan.
- 7) Memuat kewajiban-kewajiban dan pembatasan tindakan penerima kredit selama masih berlakunya perjanjian kredit.
- 8) Memuat tentang tindakan-tindakan bank dalam rangka pengawasan dan penyelesaian kredit.
- 9) Memuat tentang waprestasi, atau cidera janji, yaitu tindakan-tindakan bank sewaktu-waktu dapat mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika akan menagih semua utang beserta bunga dan biaya lainnya yang timbul.
- 10) Pilhan domisili /forum/ hukum apabila terjadi pertikaian di dalam penyelesaian kredit antara bank dengan debitur atau penerima kredit.
- 11) Ketentuan mulai berlakunya perjanjian kredit dan penandatanganan perjanjian kredit.

Menurut Bank Indonesia saat ini dikenal ada dua jenis KPR di Indonesia, yaitu:

- a) KPR bersubsidi merupakan suatu kredit yang ditetapkan langsung oleh pemerintah kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur langsung oleh pemerintah, sehingga setiap masyarakat Indonesia yang bekerja atau dalam status produktif yang mengajukan permohonan kredit dapat diberikan fasilitas ini secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam pemberian subsidi adalah penghasilan pemohon (peminjam) dan maksimum kredit yang diberikan.
- b) KPR non subsidi merupakan kredit yang diberikan kepada seluruh masyarakat luas yang dimana ketentuan pemberian kredit KPR non subsidi ditetapkan oleh bank umum, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan (Bank Indonesia).

Implementasi merupakan pelaksanaan atau penerapan yang dilaksanakan untuk mencapai tujuan tertentu, yang diatur dengan tindakan, ide, konsep didukung oleh sarana dan prasarana dalam urutan waktu tertentu agar dapat terpenuhi sesuai dengan apa yang diharapkan dari awal.

Implementasi dari suatu perjanjian jual beli intinya berupa prestasi baik berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat sesuatu. Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya. Penyerahan tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau kenikmatannya saja, sedangkan prestasi yang berupa tenaga

atau keahlian harus dilakukan oleh pihak-pihak yang “menjual” tenaga atau keahlian. Pihak yang berhak atas prestasi disebut kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi prestasi adalah debitur.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Bagi para pihak yang tidak melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dapat digugat oleh pihak yang merasa dirugikan untuk mendapatkan ganti rugi. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.²⁴

Jadi implementasi perjanjian jual beli adalah tata cara atau proses pelaksanaan perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak dengan sepakat mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu prestasi hak dan kewajiban masing-masing, dengan cara inilah kreditur dan debitur tidak akan terlibat kasus hukum. Pentingnya informasi dari pihak *developer* dan pihak bank sangat membantu untuk mengurangi terjadinya wanprestasi.

2. Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Dalam Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Antara Konsumen Dengan Developer Pada PT. Abu Bakar Lombok

Perjanjian kredit jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Abu Bakar Lombok merupakan perjanjian dalam bidang harta kekayaan, karena barang yang diperjual belikan tersebut harga cukup terjangkau dan dapat dijadikan investasi untuk masa yang akan datang.

Tentunya dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak luput dari adanya wanprestasi atau kelalaian dari salah satu pihak, dapat dari pembeli dan dapat pula dari penjual. Apabila hal ini terjadi tentunya harus ada penyelesaian dari kedua belah pihak, karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²⁵

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁶

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: *“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru-lah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*.²⁷

24 Raden Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2004. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: PT Pradnya Paramita. hlm. 339

25 Salim HS, 2008. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta. hlm.180.

26 Subekti, 2007. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: PT. Arga Printing. hlm. 146

27 Ahmadi Miru. 2008. Sakka Pati, Hukum Perikatan. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 12.

1) Kelalaian salah satu pihak

Poin pertama penyebab wanprestasi adalah adanya kelalaian salah satu pihak. Pihak debitur atau nasabah dapat disalahkan karena melakukan tindakan merugikan pihak lain akibat dari kelalaian atau kesengajaannya. Beberapa kewajiban yang dianggap lalai jika tidak dilaksanakan oleh debitur meliputi:

- a) Kewajiban memberikan sesuatu yang telah dijanjikan
- b) Kewajiban melakukan suatu perbuatan
- c) Kewajiban tidak melaksanakan suatu perbuatan

2) Kondisi pemaksaan (*force majeure*)

Penyebab lain dari wanprestasi adalah adanya kondisi pemaksaan atau istilahnya *force majeure*. Faktor ini terjadi apabila salah satu pihak tidak mampu memenuhi kewajiban akibat kondisi yang berada di luar kendalinya. Ketidakmampuan memenuhi perjanjian tersebut bukan atas keinginan pihak pelaku, jadi mereka tidak bisa disalahkan. Unsur wanprestasi dalam keadaan memaksa di antaranya meliputi objek hilang atau dicuri, objek binasa karena ketidak sengajaan, adanya bencana alam, dan lain sebagainya.

3) Pihak sengaja melanggar perjanjian

Penyebab wanprestasi yang tergolong fatal yakni salah satu pihak sengaja melanggar perjanjian. Pihak tersebut melakukan hal-hal yang bertentangan dengan kesepakatan awal. Sehingga pihak ini dapat disalahkan jika terjadi kerugian. Dalam proses perjanjian jual beli rumah kredit pemilikan rumah terdapat beberapa faktor penghambat yang berasal dari internal dan faktor eksternal, antara lain sebagai berikut:

1. Faktor Internal (Pihak Bank/Kreditur)

- a) Ketidakmampuan sumber daya manusia, misalnya pejabat bank kurang memiliki pengetahuan dan keterampilan untuk mengelola perkreditan.
- b) Kelemahan bank dalam melakukan pembinaan dan pengawasan, misalnya pejabat bank belum menyadari pentingnya monitoring atas kredit yang telah diberikan ke debitur.
- c) Itikad yang kurang baik dari pejabat bank, misalnya terjadi kolusi dengan pihak debitur untuk mendapatkan keuntungan pribadi. Pihak perbankan dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan
- d) Kelemahan dalam analisa kredit, ini bisa disebabkan oleh berbagai hal diantaranya yaitu lemahnya kebijakan dan standar operasional prosedur (SOP) analisa kredit, kurangnya kemampuan pegawai dalam menganalisa kredit dan kurangnya informasi yang diterima bank.
- e) Bank terlalu ekspansif, untuk mengejar target penyaluran kredit bank mengabaikan aspek analisa yang baik atau menurunkan tingkat kehati-hatian-nya.
- f) Riwayat nasabah, riwayat nasabah menjadi satu-satunya dasar keputusan kredit, sehingga mengabaikan analisa kredit.

- g) Terlalu fokus pada agunan, bank hanya melihat agunan sebagai dasar keputusan pemberian kredit, sehingga faktor-faktor analisa yang lainnya terabaikan.
 - h) Realisasi kredit yang tidak tepat waktu, keputusan dan pencairan kredit yang terlalu lama, menyebabkan nasabah tidak dapat mengalokasikan dananya sesuai dengan kebutuhannya.
 - i) Kredit yang tidak sesuai kebutuhan nasabah. Kredit yang terlalu kecil menyebabkan nasabah tidak dapat menggunakan dananya dengan optimal, sehingga mungkin akan menghambat usahanya. Sedangkan kredit yang terlalu besar menyebabkan nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya.
2. Faktor Eksternal (Pihak Debitur Nasabah Peminjam)
- a) Operasional usaha yang semakin memburuk, misalnya kehilangan pelanggan, berkurangnya pasokan bahan baku, mesin-mesin yang kurang berfungsi dan lainnya.
 - b) Itikad yang kurang baik, misalnya debitur sudah merencanakan tidak membayar angsuran sehingga kredit yang diberikan macet.
 - c) Ketidakmampuan menangani perubahan ekspansi usahanya.
 - d) Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Contohnya kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, banjir, dan akibat merebaknya wabah virus yang mengakibatkan lumpuhnya aktivitas bisnis dan usaha para debitur yang pada akhirnya tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur untuk membayar cicilan hutangnya, sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

D. KESIMPULAN

Dari Uraian yang telah di paparkan penulis pada bab-bab diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi Perjanjian Jual beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Konsumen dengan Developer adalah suatu perbuatan hukum yang terjadi atas keinginan para pihak. PT. Abu Bakar Lombok telah melaksanakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dengan optimal karena sampai saat ini belum ada terjadi sengketa.

Faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi di PT. Abu Bakar Lombok adalah Lalai, Kondisi Terpaksa, dan Kesengajaan dari pihak konsumen. Penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian KPR hanya diselesaikan oleh pihak bank dan debitur (konsumen). Apabila bank merasa konsumen masih mempunyai kemampuan maka akan dibantu dengan langkah seperti penjadwalan kembali, persyaratan kembali dan penataan kembali tetapi apabila ketiga langkah tersebut gagal maka melalui jalur Litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Johan Silas. 1995. *Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas*, Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.
- Siti Afrah Afifah. (2018), *Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara*

Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu Dengan PT. Hari Jadi Sukses (Studi Pada Biro Umum Dan Perlengkapan Setdaprovsu), (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan.

- Kasmir. 2001. *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Thomas Suyatno. dkk. 1998. *Kelembagaan Perbankan*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Gramedia Pusaka Utama.
- Fransiska Novita Eleanora dan Aliya Sandra Dewi, *Pelaksanaan Perjanjian Baku dan Akibat Hukumnya bagi Konsumen*, <https://ojs.uma.ac.id/index.php/mercatoria/article/view/6812/pdf>, diakses pada 26 Desember 2022
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- R. Setiawan. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- A. Qiram Syamsudin Meliala. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Tantri, T. A., 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan* Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Purwahid Patrik. 1986. *Asas-asas Iktikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Semarang: UNDIP.
- Silondae, A. A. 2017. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis* Jakarta : Salemba Empat.
- Raden Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Salim HS, 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta.
- Subekti, 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Ahmadi Miru. 2008. *Sakka Pati, Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers.