

**ANALISIS HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI PERUMAHAN**

(Skripsi)

Oleh

**M. RIDHO SATRIA RAMADHAN
2112011216**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI PERUMAHAN

Oleh
M. RIDHO SATRIA RAMADHAN

Perjanjian kredit konstruksi perumahan antara BTN dan Pihak *Developer* mengikat kedua pihak untuk melaksanakan prestasi sesuai ketentuan Pasal 1234 KUHPdata. BTN atas perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata kepada Pihak *Developer* sehingga Pihak *Developer* mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri kepada BTN. Penelitian ini akan menjelaskan bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit pembangunan rumah, pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung, dan akibat hukum perbuatan wanprestasi.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah menggunakan studi kasus yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Data yang digunakan adalah data sekunder melalui studi dokumen (putusan) dan kepustakaan. Selanjutnya, data diolah melalui pemeriksaan dan rekonstruksi data serta sistematisasi data, serta dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menyatakan bahwa BTN telah melakukan perbuatan wanprestasi akibat tidak melaksanakan prestasi kepada Pihak *Developer*. Mengacu pada putusan kasasi Nomor: 3427 K/PDT/2020 memutuskan mengabulkan gugatan yang diajukan Pihak *Developer*, dan selanjutnya menyatakan bahwa BTN telah melakukan wanprestasi akibat tidak melaksanakan akad penjualan kepada calon pembeli unit rumah KPR yang telah selesai dibangun oleh Pihak *Developer*. Majelis Hakim Agung menyatakan perjanjian antara BTN dan Pihak *Developer* adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak. Putusan telah berkekuatan hukum tetap sehingga Pihak *Developer* berhak memperoleh ganti kerugian dan BTN berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian tersebut serta Menyerahkan 17 (Tujuh Belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan beserta Tanah dan Bangunan kepada Pihak *Developer*.

Kata Kunci: **Perjanjian Kredit, Wanprestasi, Konstruksi Perumahan.**

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF BREACH OF CONTRACT IN HOUSE CONSTRUCTION CREDIT AGREEMENTS

By

M. RIDHO SATRIA RAMADHAN

The loan agreement between BTN and the Developer Party binds both parties to perform in accordance with the provisions of Article 1234 of the Civil Code. BTN on the agreement has committed an act of default as stipulated in Article 1243 of the Civil Code to the Developer Party so that the Developer Party filed a lawsuit for default to the District Court to BTN. This research will explain the form of default in a home ownership credit agreement, the legal considerations of the Supreme Court Justices, and the legal consequences of default actions.

This type of research is normative legal research with descriptive research type. The problem approach uses a case study approach that has permanent legal force (inkracht). The data used is secondary data through document studies (decisions) and literature studies. Furthermore, the data is processed through data examination, data reconstruction, and data systematization.

The results of the research and discussion state that BTN has committed an act of default due to non-performance to the Developer Party. The Panel of Supreme Court Judges in cassation decision Number: 3427 K/PDT/2020 decided to grant the lawsuit filed by the Developer Party, and further stated that BTN had committed a default due to not implementing a sales contract to prospective buyers of KPR housing units that had been completed by the Developer Party. The Panel of Supreme Court Judges stated that the agreement between BTN and the Developer is valid and binding for both parties. The verdict is legally binding so that the Developer is entitled to compensation and BTN is obliged to provide such compensation and hand over 17 (Seventeen) Certificates of Building Rights Title along with Land and to the Developer.

Keywords: Agreement Loan, Default, Construction House.

**ANALISIS HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI PERUMAHAN**

Oleh

M. RIDHO SATRIA RAMADHAN

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

**Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PERBUATAN
WANPRESTASI PADA PERJANJIAN
KREDIT KONSTRUKSI PERUMAHAN**

Nama Mahasiswa : M. Ridho Satria Ramadhan

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011216

Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

Wati Rahmi Ria, S.H., M.H., C.R.B.C.
NIP 196504091990102001

Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP 198010142006042001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGENAL

1. Tim Penguji

Ketua

: Wati Rahmi Ria, S.H., M.H., C.R.B.C.

Sekretaris Anggota

: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.

Penguji Utama

: Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 09 Oktober 2025

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Ridho Satria Ramadhan
Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011216
Bagian : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Analisis Hukum Perbuatan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan**” adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 39 Ayat (2) Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 19 Tahun 2020.

Bandar Lampung, 09 Oktober 2025



M. Ridho Satria Ramadhan

NPM 2112011216

RIWAYAT HIDUP



M. Ridho Satria Ramadhan dilahirkan di Kota Bandar Lampung, Pada Tanggal 09 November 2002 sebagai anak pertama dari pasangan Bapak Robinson Sahroni dan Ibu Anna Susanti. Penulis Menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-Kanak (TK) Ar-Raudah Kota Bandar Lampung pada tahun 2009, Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Rawa Laut Kota Bandar Lampung pada tahun 2015, dan Sekolah Menengah Pertama (SMP) IT Ar-Raihan Kota Bandar Lampung pada tahun 2018, Dan Sekolah Menengah Atas (SMA) IT Ar-Raihan Kota Bandar Lampung pada tahun 2021.

Penulis kemudian melanjutkan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung, program pendidikan Strata 1 (S1) melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada tahun 2021. Penulis juga telah mengikuti KKN (Kuliah Kerja Nyata) Periode 1 tahun 2024 pada bulan Januari selama 40 hari di Desa Tiuh Balak 1, Kecamatan Baradatu, Kabupaten Way Kanan, Provinsi Lampung.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif melakukan kegiatan organisasi UKM-F PSBH, Dalam kegiatan tersebut penulis pernah mengikuti lomba IMCC (Internal Moot Court Competition), Penulis menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.”

(Q.S Al-Insyirah:5)

“Keberhasilan bukanlah milik orang yang pintar, keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha”

(B.J. Habibie)

“Hidup bukan tentang menjadi sempurna, tapi tentang terus menjadi lebih baik dari kemarin”

(Penulis)

PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tua Tercinta,

“Ibu Anna Susanti, S.E. dan Ayah Robinson Sahroni, S.Sos.”

Yang telah membesarkanku dengan segala perjuangan, cinta dan kasih sayang. Terimakasih atas kasih sayang tak terhingga dan tanpa pamrih kepadaku. Semoga Allah membalas kasih dan sayang kalian dengan limpahan rahmat dan kebahagiaan.

Almamater tercinta Universitas Lampung

Tempat Penulis memperoleh ilmu dan menemukan keluarga baru, yang selalu ada ketika penulis membutuhkan pertolongan.

SANWACANA

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Hukum Perbuatan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran, dan dukungan dari berbagai sehingga Penulis ingin mengucapkan terima kasih dengan setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Wati Rahmi Ria, S.H., M.H., C.R.B.C. selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas kesabaran dan kesediannya meluangkan waktu pada penulis untuk memberikan bimbingan, kritik, dan saran serta motivasi kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih atas kesabaran dan kesediannya meluangkan waktu pada penulis untuk memberikan bimbingan, kritik, dan saran serta motivasi kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan koreksi, masukan dan kritiknya yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
7. Ibu Sayyidah Sekar Dewi Kulsum, S.H., M.H., Dosen Pembahas II yang telah memberikan koreksi dan masukan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;

8. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung khususnya Bagian Hukum Perdata, terima kasih atas ilmu yang bermanfaat bagi Penulis dan bantuan administratif yang diberikan kepada Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Adik-adik saya Rima dan Reza yang saya cintai dan banggakan, sebagai adik serta teman yang telah menjadi semangat dan penghibur bagi penulis untuk dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
11. Teman-teman LAWAK 21: (Alif, Natan, Faraj, Saka, Rafli, Togi, Akmal, Asybal, Dzakwan, Akhdan, Delvino, Jodi, Rangga, Egy, Farrel, Khalby, Fadhil, Dzaky, Yuda, Faris, Nuril, Bima, Simon, Naufal) yang telah membuat penulis semangat, termotivasi dan berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini;
12. Kepada pihak-pihak yang secara tidak langsung terlibat dalam penulisan skripsi ini, penulis berterimakasih terhadap kalian karena dengan adanya kalian penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan yang baik atas jasa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, akan tetapi Penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 09 Oktober 2025

Penulis,

M. Ridho Satria Ramadhan

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
MENYETUJUI.....	iv
MENGESAHKAN.....	v
PERNYATAAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI.....	xiv
 I. PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian.....	7
 II. TINJAUAN PUSTAKA	 9
A. Hukum Perikatan.....	9
1. Definisi & Unsur Perikatan	9
2. Jenis Perikatan	11
B. Perjanjian Kredit	12
1. Pengertian Perjanjian.....	12
2. Syarat Sah dan Akibat Hukum Perjanjian	14
3. Asas Perjanjian	15
4. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian	16

C.	Konsep Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan.....	17
1.	Perjanjian Kredit dan Unsurnya	17
2.	Jenis Kredit.....	20
3.	Jaminan dalam Pengkreditan	21
D.	Wanprestasi & Penyelesaiannya	22
1.	Pengertian Wanprestasi	22
2.	Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi	23
3.	Upaya Somasi	25
4.	Permohonan Gugatan	25
5.	Upaya Hukum.....	26
E.	Kerangka Pikir.....	28
III.	METODE PENELITIAN.....	30
A.	Jenis Penelitian	30
B.	Tipe Penelitian.....	31
C.	Pendekatan Masalah.....	31
D.	Metode Pengumpulan Data	31
E.	Metode Pengelolahan Data.....	33
F.	Analisis Data.....	34
IV.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A.	Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan.....	35
1.	Kasus Posisi	40
2.	Bentuk Wanprestasi yang dilakukan BTN Kepada Pihak <i>Developer</i> atas Perjanjian Kredit.....	43
B.	Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Perbuatan Wanprestasi Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan	48
1.	Dasar Pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/PN.Mnd.....	54
2.	Dasar Pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd.....	57
3.	Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Agung pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 3427/K/Pdt/2020	59
C.	Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan.....	61
1.	Pihak <i>Developer</i> Berhak Menerima Ganti Kerugian dari BTN Akibat Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi).....	65

2. BTN Berkewajiban untuk Menyerahkan 17 (Tujuh Belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) beserta Tanah dan Bangunan Kepada Pihak <i>Developer</i>	67
V. PENUTUP	69
A. Simpulan.....	69
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat besar untuk mendukung adanya percepatan modernisasi terutama pada aspek pengadaan pembangunan fasilitas dan infrastruktur yang esensial bagi kemajuan suatu wilayah.¹ Kebutuhan manusia terhadap tanah menjadi suatu kebutuhan yang sangat mendasar untuk menjamin kelangsungan hidup. Perkembangan pembangunan rumah yang semakin cepat menyebabkan kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat dan ketersediaan tanah menjadi menipis sehingga harga tanah menjadi semakin mahal dan meningkat. Kredit Pembangunan Rumah (selanjutnya disebut KPR) maupun kredit untuk melakukan pembangunan perumahan menjadi salah satu sebuah solusi bagi masyarakat untuk mempermudah dalam mendapatkan tanah dan dijadikan rumah.

KPR di Indonesia pada umumnya memiliki 2 (dua) jenis, yaitu KPR subsidi dan KPR non-subsidi. KPR subsidi merupakan pembiayaan pemilikan rumah melalui kredit dengan bantuan pemerintah berupa dana murah atau subsidi pemilikan rumah. Sedangkan KPR non-subsidi merupakan pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana. Bank dalam memberikan fasilitas pembiayaan melalui KPR kepada masyarakat akan bekerja sama dengan pihak pengembang yang dikenal dengan istilah *Developer*. Pihak *Developer* biasanya memiliki tugas yaitu pembelian tanah, perencanaan, pembangunan, hingga *marketing*, sedangkan Pihak Bank memiliki tugas untuk menyediakan pembiayaan melalui KPR dan melakukan validasi terhadap objek tanah dan bangunan yang akan dilakukan KPR.

¹Putri Lestari. Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *Jurnal Hukum*. Vol. 1 No. 2, (2020), hlm. 71.

Pihak Bank dalam memberikan fasilitas kredit berupa pendanaan disebut sebagai kreditur, sedangkan *Developer* sebagai penerima pendanaan disebut debitur. Kerja sama antara Pihak *Developer*, yang berperan sebagai penyedia lahan sekaligus pelaksana pembangunan, dengan pihak pembeli sebagai konsumen akhir, serta Pihak Bank yang menyediakan fasilitas pembiayaan kredit, merupakan bentuk sinergi dalam sektor properti yang bertujuan untuk menciptakan keuntungan bagi masing-masing pihak. Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya selama jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan).

Pemberian kredit dapat diartikan sebagai pemberian kepercayaan yang berarti pihak penerima akan mempergunakan prestasi yang diterimanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dan mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut di waktu tertentu dimasa yang akan datang.² Kerja sama antara Pihak Bank dan *Developer* tidak hanya mempercepat proses realisasi proyek, tetapi juga membuka peluang ekonomi melalui peningkatan akses masyarakat terhadap kepemilikan properti, sekaligus mendukung pertumbuhan sektor perbankan dan pembangunan infrastruktur secara berkelanjutan. Kerja sama antara Pihak *Developer* dan Pihak Bank dibuat dan dituangkan dalam perjanjian secara tertulis.

Perjanjian dibentuk dengan memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menimbulkan perikatan bagi masing-masing pihak yang terlibat. Dalam perjanjian biasanya kreditur akan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan analisis kredit dalam menyetujui suatu permohonan kredit yang diajukan. Perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur merupakan suatu bentuk

²Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 31.

kesepakatan hukum yang mengatur secara tegas hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat. Perjanjian tersebut dapat berisi kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, maupun untuk tidak melakukan sesuatu, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian tidak hanya menjadi dasar hubungan hukum, tetapi juga menjadi landasan bagi pelaksanaan prestasi dari para pihak.

Setiap perjanjian yang telah disepakati wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh masing-masing pihak, guna menghindari timbulnya permasalahan hukum yang dapat berujung pada pelanggaran perjanjian atau yang dikenal dengan istilah wanprestasi. Dalam praktik pelaksanaan pembiayaan, kerap kali ditemukan bahwa pihak debitur sebagai penerima dana merupakan pihak yang melakukan wanprestasi, baik karena kelalaian, ketidakmampuan membayar, maupun alasan-alasan subjektif lainnya. Bentuk wanprestasi ini dapat berupa keterlambatan pembayaran, tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan, atau bahkan ingkar janji secara menyeluruh. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan bahwa pihak kreditur sebagai pemberi dana juga dapat melakukan wanprestasi, misalnya dengan tidak mencairkan dana sesuai waktu yang telah ditentukan, mengubah ketentuan perjanjian secara sepihak, atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian. Oleh karena itu, penting bagi kedua belah pihak untuk memahami dan melaksanakan isi perjanjian secara konsisten dan bertanggung jawab, agar tujuan dari perjanjian dapat tercapai dan hubungan hukum tetap terjaga dengan baik, serta menghindari adanya wanprestasi.³

Wanprestasi merupakan keadaan di mana terdapat salah satu pihak yang tidak menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam praktiknya wanprestasi biasanya terjadi karena kelalaian, kesengajaan, atau ketidakmampuan salah satu pihak, yang dalam konteks ini sering kali adalah debitur, untuk memenuhi apa yang telah diperjanjikan dalam hubungan hukum tersebut. Bentuk wanprestasi dapat beragam, mulai dari keterlambatan pelaksanaan, pelaksanaan yang tidak sesuai, sampai dengan tidak melaksanakan

³ Aprilla, P. Aspek Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi di Kota Bima. *Jurnal Tana Mana*, Vol. 6, No. 1, (2025), hlm. 570-572.

sama sekali isi perjanjian. Ketentuan mengenai wanprestasi secara yuridis diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata, yang menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan (somasi) melalui surat perintah atau akta sejenis, atau apabila berdasarkan sifat perikatannya sendiri, kelalaian telah terjadi seiring berlalunya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dalam hal ini, kelalaian debitur tidak wajib melalui peringatan tertulis, melainkan dapat terjadi jika jangka waktu pelaksanaan kewajiban telah dilampaui sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.

Konsekuensi hukum dari adanya wanprestasi adalah pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian dan bunga.⁴ Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1239 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa setiap orang yang karena wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan, wajib memberikan penggantian atas biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat kelalaiannya tersebut. Oleh karena itu, keberadaan ketentuan ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum serta jaminan kepastian kepada pihak yang telah dirugikan agar hak-haknya dapat dipulihkan.

Penelitian ini akan mengkaji dan menganalisis upaya hukum berupa gugatan wanprestasi dalam perjanjian kredit pembangunan rumah. Salah satu kasus wanprestasi berupa kegagalan pihak kreditur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian kredit pembangunan rumah. Wanprestasi tersebut berupa tidak disalurkan seluruh dana pinjaman yang telah disepakati dalam kontrak kredit. Meskipun telah ada kesepakatan mengenai jumlah total kredit dan perubahan jenis kredit yang turut menambah fasilitas pinjaman, dana yang diterima oleh debitur ternyata lebih rendah dari jumlah yang seharusnya diterima. Kondisi ini menyebabkan ketidakseimbangan pelaksanaan perjanjian dan merugikan pihak debitur yang telah menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan. Penyebab wanprestasi ini menjadi hal penting karena berdampak langsung pada kemampuan debitur dalam membiayai pembangunan rumah. Selain itu, wanprestasi juga terlihat

⁴Tim Hukum Online, *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c/?page=1>, Pada tanggal 12 Mei 2025, Pukul 21.13 WIB.

dari ketidakmampuan pihak kreditur dalam melaksanakan proses penjualan atau akad kredit KPR terhadap sejumlah unit rumah yang telah selesai dibangun.

Berdasarkan total rumah yang telah dibangun dan siap dijual, sebagian tidak dilakukan akad kredit meskipun telah ada calon pembeli yang bersedia melakukan transaksi. Keengganan atau kegagalan pihak kreditur memfasilitasi penjualan tersebut secara langsung menghambat realisasi bisnis dan pendapatan debitur, menyisakan rumah-rumah yang tidak terserap pasar sesuai rencana awal. Akibatnya, proyek pembangunan yang telah selesai tidak memberikan manfaat ekonomis sebagaimana yang diharapkan, sehingga menyebabkan kerugian materiil.

Wanprestasi tersebut terjadi karena adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan perjanjian dengan kewajiban yang telah disepakati secara tertulis dalam kontrak kredit. Faktor yang menyebabkan pelanggaran itu bisa jadi karena kegagalan internal pihak kreditur dalam mencairkan dana secara penuh maupun kegagalan menyiapkan mekanisme akad kredit yang efektif untuk rumah-rumah yang telah selesai dibangun. Pengaturan kredit revolving yang sudah diubah dalam perjanjian tidak diikuti dengan aliran dana dan dukungan penjualan yang seimbang. Ini adalah contoh bagaimana ketidaksesuaian implementasi kredit dengan ketentuan kontrak menjadi sumber utama wanprestasi.

Wanprestasi semacam ini jelas menimbulkan kerugian bagi pihak debitur, baik secara finansial maupun operasional. Tidak tercapainya dana pinjaman penuh menghambat kelancaran modal kerja pembangunan rumah, sementara tidak dilakukannya akad kredit pada beberapa unit menghambat penjualan dan pemasukan yang seharusnya dapat menutup dan menguntungkan proyek tersebut. Kerugian ini tidak hanya bersifat sementara, tetapi juga bisa berdampak jangka panjang terhadap reputasi dan stabilitas usaha debitur. Oleh sebab itu, wanprestasi ini merupakan pelanggaran serius terhadap asas itikad baik dan pelaksanaan perjanjian yang adil.

Hal ini tidak hanya mengganggu kelancaran usaha, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian finansial yang signifikan, termasuk biaya tambahan akibat keterlambatan atau pembatalan transaksi penjualan rumah yang sudah siap. Akibatnya, debitur

berada dalam posisi yang kurang menguntungkan tanpa adanya kompensasi atau solusi yang memadai dari kreditur.

Dengan demikian wanprestasi sebagai kombinasi dari kegagalan pencairan dana kredit penuh dan kegagalan pelaksanaan akad kredit atau penjualan unit rumah. Perbuatan yang tidak terpenuhi tersebut merupakan pelanggaran kontrak yang menyebabkan terganggunya hak dan kepentingan pihak yang membangun rumah serta berkontribusi langsung pada timbulnya kerugian. Kasus ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian kredit dan pelaksanaan kewajiban secara proporsional dan transparan oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit pembangunan rumah.

Berdasarkan uraian contoh kasus tersebut di atas, penulis mengacu pada putusan serta upaya hukum para pihak mulai dari tingkat pertama, banding hingga kasasi yaitu Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd, Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 92/Pdt/2019/PT Mnd, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3427/K/Pdt/2020. Putusan tersebut diuraikan dalam hasil penelitian dan pembahasan mengenai bentuk wanprestasi, dasar hakim menjatuhkan putusan, dan akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam kredit rumah.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka sangat beralasan hukum untuk dilakukan penelitian, analisis dan didukung data yang sangat akurat berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap. Untuk itu, judul yang ditetapkan dan dituangkan dalam bentuk skripsi adalah: **“Analisis Hukum Perbuatan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan?
- b. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap

perbuatan wanprestasi perjanjian kredit konstruksi perumahan?

- c. Bagaimana akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri dari ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup ilmu. Ruang lingkup pembahasan meliputi analisis hukum perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan. Ruang lingkup ilmu penelitian ini berada dalam bidang Hukum Perdata, dengan fokus khusus pada Hukum Perjanjian dan aspek-aspek lainnya yang terkait dengan Perjanjian Kredit.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Menjelaskan dan menganalisis secara lengkap, rinci, dan sistematis mengenai bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan.
- b. Menjelaskan dan menganalisis secara lengkap, rinci, dan sistematis mengenai Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perbuatan wanprestasi perjanjian kredit konstruksi perumahan.
- c. Menjelaskan dan menganalisis secara lengkap, rinci, dan sistematis mengenai akibat hukum perbuatan dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat berkontribusi pada perkembangan pemikiran dan meningkatkan pemahaman di bidang Hukum Perjanjian di Indonesia. Dengan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, terutama terkait analisis hukum perbuatan wanprestasi pada perjanjian kredit konstruksi perumahan.

- b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk:

- (1) Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan

mengenai informasi baru terkait penerapan hukum terhadap analisis perbuatan wanprestasi pada perjanjian kredit konstruksi perumahan.

- (2) Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat menambah sumber pengetahuan khususnya pemahaman tentang analisis hukum perbuatan wanprestasi pada perjanjian kredit konstruksi perumahan.
- (3) Bagi penulis, penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Sarjana Strata I Hukum Universitas Lampung, khususnya pada bagian Ilmu Hukum.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Perikatan

1. Definisi & Unsur Perikatan

Perikatan diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPdt). Suatu perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan debitur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhinya dinamakan debitur atau siberutang. Perhubungan antara dua pihak tadi adalah perhubungan hukum yang berarti bahwa hak siberpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim.⁵

Perikatan adalah suatu hal yang penting dalam hukum perdata oleh karena itu hukum perdata mengatur peraturan hukum berdasar atas perjanjian-perjanjian antara orang satu dengan orang yang lain. Perikatan adalah suatu peristiwa ketika seseorang telah sepakat untuk mengikatkan diri baik secara lisan maupun tertulis untuk membuat perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang melakukan kata sepakat. Menurut KUHPdt perikatan berasal dari 3 (tiga) sumber yaitu:

- a. Perikatan yang timbul dari persetujuan (perjanjian), kedua pihak debitur dan kreditur dengan sengaja mengikatkan dirinya, dalam perikatan mana kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitur wajib

⁵R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Arga Printing, hlm. 1.

memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi hal ini diatur dalam Pasal 1313 KUHPdt.

- b. Perikatan yang timbul dari undang-undang, hak dan kewajiban debitur dan kreditur ditetapkan oleh undang-undang. Pihak debitur dan kreditur wajib memenuhi ketentuan undang-undang sebagaimana dimaksud Pasal 1352 KUHPdt.
- c. Perikatan terjadi bukan perjanjian tetapi terjadi karena perbuatan melanggar hukum dan perwakilan sukarela sebagaimana diatur dalam Pasal 1353 KUHPdt.

Unsur-unsur perikatan berdasarkan pengertiannya dapat diuraikan yaitu: Pertama, hubungan hukum antar pihak yang artinya didalamnya melekat hak pada salah satu pihak dan melekat kewajiban pada pihak lainnya. Kedua kekayaan yang berarti suatu hubungan dianggap dapat dinilai dengan uang jika kerugian yang diderita seseorang dapat dinilai dengan uang, namun ukutan tersebut tidak dapat memberikan batasan karena dalam kehidupan bermasyarakat sering kali terdapat hubungan-hubungan yang sulit untuk dinilai dengan uang. Ketiga pihak-pihak berarti suatu hubungan hukum antara orang-orang tertentu yaitu debitur dan kreditur.⁶

Para pihak pada suatu perikatan disebut dengan subyek perikatan yaitu kreditur yang berhak dan debitur yang berkewajiban atas prestasi. Keempat objek hukum (prestasi) artinya objek dari perikatan adalah apa yang harus dipenuhi oleh siberutang dan merupakan hak si berpiutang yang biasanya disebut dengan prestasi. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu Pasal 1234 KUHPdt.⁷ Dengan demikian tujuan dari perikatan yakni dengan memberikan penjelasan tentang tujuan dari pihak-pihak yang mengadakan perikatan adalah terpenuhinya prestasi bagi kedua belah pihak.⁸

⁶Raynee, R. R., Layla Ni'matussa'idah, Z., & Salsabilasyah, F. N. Analisis Terhadap Konsep Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian dalam Hukum Perikatan. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol. 2, No. 4, (2024), hlm. 12.

⁷Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta, Kepel Press, hlm. 11-13.

⁸*Ibid*, hlm. 15.

2. Jenis Perikatan

Perikatan atau Perjanjian apabila masing-masing pihak hanya ada satu orang sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Selain itu menurut hukum perdata dikenal bermacam perikatan, yaitu:⁹

- a. Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk*) diatur dalam Pasal 1253-1267 KUHPdt, merupakan perikatan yang timbul dari perjanjian dapat berupa perikatan murni dan perikatan bersyarat.
- b. Perikatan dengan ketetapan waktu (*tijdsbepaling*) diatur dalam Pasal 1268-1271 KUHPdt, merupakan perikatan yang hanya menanggguhkan pelaksanaannya, ataupun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu ketetapan waktu tidak menanggguhkan perikatan melainkan hanya menanggguhkan pelaksanaannya.
- c. Perikatan yang boleh memilih / alternatif diatur dalam Pasal 1272-1277 KUHPdt, merupakan siberutang dibebaskan jika telah menyerahkan salah satu dari 2 (dua) barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang saru dan sebagian dari barang lainnya.
- d. Perikatan tanggung-menanggung diatur dalam Pasal 1278-1295 KUHPdt, merupakan suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berthutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan atau sebaliknya beberapa orang bersama-sama menghutangkan berhadapan dengan satu orang yang berhutang. Perikatan tanggung menanggung secara tegas diatur dengan perjanjian khusus yaitu persekutan firma, peminjaman benda, pemberian kuasa, dan jaminan orang.
- e. Perikatan fakultatif merupakan perikatan dimana debitur wajib memenuhi suatu prestasi tertentu atau prestasi lain yang tertentu pula. Dalam perikatan ini hanya terdapat satu objek, apabila debitur tidak memenuhi prestasi itu dapat digantikan dengan prestasi lainnya.
- f. Prestasi yang dapat dan tidak dapat dibagi diatur dalam Pasal 1296-1303 KUHPdt, merupakan suatu perikatan dapat atau tidak dapat dibagi adalah

⁹*Ibid*, hlm. 33-47.

sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian tidak boleh mngurangi hakikat prestasi itu.

- g. Perikatan dengan ancaman hukuman (*strafbeding*) diatur dalam Pasal 1304-1312 KUHPdt, merupakan suatu perikatan dimana ditentukan bahwa siberutang untuk menjadi jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi.
- h. Perikatan wajar, merupakan perikatan yang bersumber dari undang-undang dan kesusilaan serta kepatutan.
- i. Perikatan generik dan spesifik, merupakan dimana obyeknya ditentukan menurut jenis dan jumlahnya, sedangkan perikatan spesifik adalah perikatan yang obyeknya ditentukan secara terperinci.
- j. Perikatan pokok dan *accessoire*, merupakan apabila seorang debitur atau terikat sedemikian rupa, sehingga perikatan yang satu sampai batas tertentu tergantung kepada perikatan yang lain, maka perikatan yang pertama disebut perikatan pokok, sedangkan yang lain perikatan *accessoire*.

B. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPdt yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian perjanjian pada Pasal 1313 KUHPdt memiliki beberapa kelemahan, yaitu rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak, definisi terlalu luas karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga, tanpa menyebutkan tujuan sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri.¹⁰ Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹¹ Perjanjian sebagai suatu

¹⁰Abdulkadir Muhammad, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 80-81.

¹¹R. Subekti, *Op Cit*, hlm. 84.

perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹² Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu perjanjian yang diakui oleh hukum.

Perjanjian atau *verbatenis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara 2 (dua) atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada 1 (satu) pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus. Pengertian singkat tersebut dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang (*persoon*) atau lebih yang memberi hak pada 1 (satu) pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.¹³ Persetujuan (*overeenkomst*) yang mengisi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum (*openbare orde*).¹⁴ Suatu perjanjian didalamnya terdapat unsur-unsur dari adanya suatu perjanjian yaitu:¹⁵

- a. Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dia orang, pihak yang dimaksudkan disini adalah subjek perjanjian yang dapat berupa manusia dan badan hukum.
- b. Adanya persetujuan atau kata sepakat, artinya konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan objek yang diperjanjikan.
- c. Adanya tujuan yang ingi dicapai, tujuan yang ingi dicapai adalah sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian.
- d. Adanya prestasi atau kewajiban yang akan dilaksanakan, artinya sebagai kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakannya sesuai dengan apa yang disepakati.
- e. Adanya bentuk tertentu, artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus

¹²Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 05, No. 01, (2012), hlm. 14.

¹³Moertiono, R. J. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, Vol.1, No. 3, 252-254, (2021), hlm, 12.

¹⁴Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, hlm. 1.

¹⁵Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 92.

jenis bentuknya yang dibuat oleh para pihak harus jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

- f. Adanya syarat-syarat tertentu, artinya substansi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian.

2. Syarat Sah dan Akibat Hukum Perjanjian

Syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian terdapat 4 (empat) syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Pengelompokan terhadap syarat sah perjanjian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:¹⁶

- a. Syarat subjektif, syarat ini berkenaan dengan subjek hukum atau pihak-pihak yang terikat atau yang melakukan perjanjian. Agar dapat memenuhi syarat sah suatu perjanjian para pihak yang mengikatkan diri harus bersepakat (*toesteming*) secara sukarela. Kesepakatan para pihak merupakan suatu tindakan atau perbuatan hukum yang berisi pernyataan kehendak antara para pihak. Selanjutnya kecakapan bertindak oleh para pihak merupakan kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Artinya pihak-pihak yang membuat perjanjian haruslah mereka yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPdt.
- b. Syarat objektif, syarat ini berkenaan dengan objek dari perjanjian itu sendiri. Objek perikatan merupakan segala sesuatu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, yang dinamakan prestasi. Syarat objektif yang pertama mengharuskan suatu prestasi harus dapat ditentukan atau mengenai suatu hal tertentu. Syarat objektif kedua adalah suatu sebab yang halal berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, apakah perjanjian itu bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁷

¹⁶Yahya Harahap, *Op Cit*, hlm. 70.

¹⁷*Ibid*, hlm. 74.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang telah ditentukan diatas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, yang artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan dan menimbulkan sengketa yang kemudian diajukan ke pengadilan, maka pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian tersebut batal.¹⁸ Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPdt perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Akibat hukum dari terbentuknya perjanjian sah adalah sebagai berikut:¹⁹

- a. Berlaku sebagai undang-undang;
- b. Tidak dapat dibatalkan sepihak;
- c. Pelaksanaan dengan itikad baik.

3. Asas Perjanjian

Pada hakikatnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu karena ada dalam suatu perjanjian. Terdapat tiga asas yang saling berkaitan, yaitu asas konsensualisme (*the principles of consensualism*), asas kekuatan mengikat kontrak dan asas kebebasan membuatnya.²⁰ Oleh karena itu, setiap perjanjian harus memenuhi asas utama dari suatu perikatan dan ketentuan syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1318 *jo* Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dengan dipenuhinya ketentuan syarat tersebut, maka perjanjian tersebut akan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Dalam hukum perjanjian terdapat berbagai macam asas yaitu:²¹

- a. Asas Konsensualisme, diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt, artinya bahwa terjadinya suatu perjanjian setelah terjadinya kata sepakat dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

¹⁸Maulana, M. A., RS, D. S., Arifin, Z., & Soegianto, S. (2021). Klausula baku dalam perjanjian kredit bank perkreditan rakyat. *Jurnal USM Law Review*, Vol.4, No, 1, (2021), hlm. 212

¹⁹Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 299.

²⁰Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, hlm. 38.

²¹Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 164-165.

- b. Asas Kebebasan berkontrak, diatur dalam Pasal 1339 KUHPdt, artinya bahwa setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisikan apa saja dan macamnya, asalkan perjanjian tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Asas Kepribadian, diatur dalam Pasal 1315 KUHPdt, artinya bahwa seseorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian.
- d. Asas Itikad Baik, diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdt, artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- e. Asas Kepatutan, diatur dalam Pasal 1337 KUHPdt, artinya bahwa suatu perjanjian dibuat bukan hanya semata-mata memperhatikan ketentuan undang-undang akan tetapi kedua belah pihak harus memperhatikan kebiasaan, kesopanan dan kepantasan.

4. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian

Perjanjian yang dilakukan para pihak tentang sesuatu hal melahirkan hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban yang didasarkan pada Pasal 1338 KUHPdt dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPdt sehingga perjanjian yang dibuat merupakan hukum atau undang-undang yang mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan.²² Pemenuhan hak sebagai pelaksanaan kewajiban sesuai kesepakatan dalam perjanjian harus ditaati, mengingat dalam pembuatan perjanjian dilakukan dengan itikad baik dan janji harus ditepati.²³ Misalkan perumusan hak dan kewajiban dalam kesepakatan yang dicapai antara peminjam dengan pihak yang meminjamkan adalah peminjam berhak memperoleh dana pinjaman yang dijanjikan, dan pada saat yang sama peminjam berkewajiban untuk menyediakan agunan kepada yang meminjamkan untuk menjamin pembayaran kembali dana pinjaman tersebut. Apabila satu pihak tidak mengindahkan atau melanggar hubungan tersebut, lalu hukum memaksakan agar hubungan tersebut harus dipenuhi atau dipulihkan.²⁴

²²Aslina, N., Addieningrum, F. M., & Daud, M. Jenis Dan Sumber Hukum Perikatan Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Addayyan*, Vol. 20, No. 1, (2025), hlm. 43.

²³Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hlm. 305.

²⁴Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 105.

C. Konsep Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan

1. Perjanjian Kredit dan Unsurnya

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.²⁵ Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁶

Makna kredit sebagai perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga. Mengenai perjanjian kredit perbankan belum ada pengaturannya secara khusus, namun mengenai perjanjian kredit menurut hukum perdata merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku ke III KUHPdt. Sehingga pada pelaksanaannya diserahkan pada kehendak para pihak yang mengikatkan diri.²⁷ Setiap perjanjian kredit yang telah disepakati dan disetujui antara pihak kreditur dan pihak debitur wajib dituangkan didalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.²⁸ Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang putang, sedangkan perjanjian hutang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.

²⁵Yohannes Beny Apriyanto, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank DKI Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Universitas Atma Jaya Jaya Yogyakarta, Vol. 2. No. 1, (2015), hlm. 6.

²⁶Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 1, (2023), hlm. 280.

²⁷Gatot Supramono, *Op Cit*, hlm. 2.

²⁸*Ibid*, hlm. 14.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata merupakan suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPdt, yang menyatakan pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Hal tersebut maka klausul-klausul perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yang saling mendukung dan berkaitan satu sama lain.

Fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokok yang berarti perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban dari para pihak, perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu perjanjian atau pengikatan kredit dibawah tangan atau dengan menggunakan akta dibawah tangan dan perjanjian atau pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta autentik.²⁹ Pada praktik perbankan telah menerapkan penggunaan *standard contract* yang merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui. Dalam memberikan fasilitas kredit terdapat 5 (lima) prinsip bank yaitu:³⁰

- a. Karakter (*character*), yaitu suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dimilikinya.
- b. Kemampuan (*capacity*), yaitu kemampuan calon debitur untuk mengelola usahanya dengan baik sehingga menunjukkan peningkatan kualitas dan kuantitas usahanya maupun keuntungannya.

²⁹H Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta, Andi Yogyakarta, hlm. 31.

³⁰Mandala Manurung, 2004, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter (Kajian Konstekstual Indonesia)*, Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia, hlm. 193-194.

- c. Modal (*capital*), yaitu modal usaha yang dimiliki oleh calon debitur sendiri.
- d. Jaminan (*collateral*), yaitu jaminan yang diberikan oleh calon debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik.
- e. kondisi (*condition*), yaitu situasi dan kondisi ekonomi dalam kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kredit yang diberikan.

Terdapat 7 (tujuh) konsep yang diterapkan oleh bank dalam mengambil keputusan pemberian kredit, yaitu: ³¹

- a. Kepribadian (*personality*), yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.
- b. Tujuan (*purpose*), yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit.
- c. Prospek (*prospect*), yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang dimana usaha tersebut menguntungkan atau merugikan.
- d. Pembayaran (*payment*), yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari mana sumber dana tersebut dapat dikembalikan.
- e. Tingkat keuntungan (*profitability*), yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
- f. Perlindungan (*protection*), yaitu bertujuan untuk menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan yang berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.
- g. Parti (*party*), yaitu mengklarifikasikan nasabah ke dalam klarifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

Adapun unsur-unsur dalam kredit yaitu, sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimaanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi

³¹*Ibid*, hlm 194-195.

dengan kontraprestasi yang akan diterima waktu ini pada masa yang akan datang. Dalam unsur terkandung pengertian nilai dari uang yaitu uang yang akan ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

- c. *Degree of Risk*, adalah tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan maka semakin tinggi pula tingkat resikonya karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari esok, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbul adanya jaminan untuk pemberian kredit.
- d. Prestasi, sebagai objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern yang semakin berkembang pesat sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

2. Jenis Kredit

Kredit konstruksi perumahan merupakan bentuk fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan kepada masyarakat untuk membeli atau membangun rumah. Bank sebagai lembaga keuangan bertindak sebagai kreditur sedangkan penerima pendanaan disebut sebagai debitur. Terdapat 2 (dua) jenis kredit konstruksi perumahan (KKP) di Indonesia, KKP yaitu Subsidi merupakan suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Sedangkan KKP Non Subsidi merupakan KKP yang diperuntukan bagi masyarakat yang ditetapkan oleh bank sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.³²

³²Onggianto, R, & Soemartono, G. P. Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Ketidakesuaian Informasi dalam Perjanjian Kredit oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, Vol. 6, No. 4, (2024), hlm. 1120.

3. Jaminan dalam Pengkreditan

Bank dalam memberikan pinjaman tentunya akan menimbulkan resiko bagi bank itu sendiri. Resiko merupakan seseorang yang harus menanggung kerugian jika ada yang sesuatu yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Berdasarkan pada peraturan perundang-undangan terkait perbankan, pelaksanaan pemberian pinjaman kredit harus berdasarkan pada asas-asas perkreditan yang baik.³³ Jaminan hanya bisa disita apabila seorang nasabah atau debitur melakukan perbuatan kesalahan yang dengan sengaja dilakukannya, lalai atau melanggar dari isi perjanjian.

Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur, karena kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Menurut Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPdt menerangkan bahwa benda punya debitur menjadi jaminan atas utang-utangnya.³⁴ Berdasarkan pasal tersebut seluruh benda atau aset milik debitur secara langsung menjadi jaminan utang yang dilakukannya. Meskipun sudah dijelaskan bahwa benda atau aset debitur sebagai objek jaminan apabila debitur melalaikan kewajibannya, pihak bank juga tidak bisa begitu saja mengambil paksa barang-barang yang dimiliki oleh debitur. Pihak bank harus mengikuti aturan yang berlaku. Kegunaan dan fungsi jaminan kredit dalam fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank kepada nasabah antara lain, yaitu memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari agunan jika debitur melakukan perbuatan ingkar janji, memberikan motivasi atau dorongan kepada debitur agar melaksanakan janji khususnya tentang pembayaran kredit agar debitur atau pihak ketiga yang terlibat dalam menjaminkan suatu jaminan tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan di bank.³⁵

³³HS, S, 2010, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 103.

³⁴Soimin, S. 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 282.

³⁵Usman, D.S, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 286.

D. Wanprestasi & Penyelesaiannya

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang. Wanprestasi berarti kelalaian, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji.

Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.³⁶ Mengenai wanprestasi dimana suatu keadaan yang. Dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³⁷ Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.³⁸

Seorang debitur dapat dikatakan lalai apabila tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi seperti yang telah diperjanjikan.³⁹ Wanprestasi yaitu berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak maupun perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPdt sampai Pasal 1431 KUHPdt dan perjanjian yang bersumber pada undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1352 KUHPdt sampai Pasal 1380 KUHPdt.⁴⁰ Perbuatan wanprestasi

³⁶Asnawi, M Natasir, 2019, *Hukum Acara Perdata Teori, Praktik dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 786.

³⁷Salim H.S, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 180.

³⁸Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur Pustaka, hlm. 17.

³⁹R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Arga Printing, hlm. 146.

⁴⁰*Ibid*, hlm. 12.

dapat berupa:⁴¹

- a. Perbuatan tidak memenuhi prestasi sama sekali sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Terdapat 4 unsur wanprestasi, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

2. Ganti Kerugian dalam Wanprestasi

Ganti kerugian dalam hukum perdata dapat timbul karena wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.⁴² Ganti rugi muncul dari wanprestasi jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁴³ Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang undang berupa *kosten*, *schaden en interessen* diatur dalam Pasal 1243 KUHPdt. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu tidak hanya biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan, atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpah benda siberpiutang, tetapi juga berupa keuntungan, yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai. Ganti Kerugian yang

⁴¹A Qorim Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 26.

⁴²M.A. Moegni Dojojodirjo, 2006, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 11.

⁴³Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Cetakan II, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 223.

harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.⁴⁴ Ganti kerugian terdapat 3 (tiga) unsur yaitu sebagai berikut:⁴⁵

- a. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan;
- b. Kerugian sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur;
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan.

Selain itu dikenal terdapat beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, antara lain sebagai berikut:

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, artinya dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi, artinya suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (dimasa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. Dalam hal ini pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah-olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang didapatkannya.
- c. Pergantian biaya, artinya dengan ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lainnya, yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut.
- d. Restitusi, artinya ganti rugi suatu model yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Namun yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud adalah suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai

⁴⁴*Ibid*, hlm. 224.

⁴⁵Abdulkadir Muhammad, *Op Cit.* hlm. 247

tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

- e. *Quantum meruit*, artinya nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi.
- f. Pelaksanaan perjanjian, artinya ganti kerugian bersifat kewajiban dalam melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat dengan atau tanpa ganti kerugian.

3. Upaya Somasi

Suatu prestasi dalam perjanjian apabila tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat membuat somasi, apabila tiga kali somasi tidak diindahkan maka pihak yang tidak melaksanakan prestasi dapat dikatakan wanprestasi atas putusan pengadilan. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPdt dan Pasal 1243 KUHPdt. Somasi merupakan teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi timbul disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴⁶

4. Permohonan Gugatan

Gugatan sebagai suatu tuntutan perdata tentang hak yang diajukan oleh pihak yang satu kepada pihak lainnya melalui pengadilan.⁴⁷ Terjadinya gugatan disebabkan karena terjadinya pelanggaran terhadap hak-hak yang merugikan pihak lainnya. Pihak yang mengajukan gugatan disebut sebagai Penggugat sedangkan pihak yang menjadi lawannya disebut sebagai Tergugat. Gugatan merupakan tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku Penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak.⁴⁸ Gugatan yang

⁴⁶Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 1, (2012), hlm. 10.

⁴⁷M. Yahya Harahap, 2011, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 47.

⁴⁸Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 19.

diajukan agar dapat diterima oleh pengadilan haruslah memenuhi syarat atau ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang.

5. Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan suatu daya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki suatu putusan yang mengalami kekeliruan atau kekhilafan. Setiap putusan hakim dimungkinkan pemeriksaan ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi dapat diperbaiki demi kebenaran dan keadilan.⁴⁹ Upaya hukum merujuk pada langkah-langkah yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk menentang atau tidak menerima suatu putusan pengadilan. atau untuk menghindari akibat hukum yang merugikan dari putusan tersebut. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa keadilan terwujud dan kesalahan yang terjadi dapat diperbaiki.⁵⁰ Berdasarkan konteks hukum perdata Indonesia, upaya hukum dibedakan menjadi dua jenis, yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa mencakup perlawanan (*verzet*), banding, dan kasasi, sedangkan upaya hukum luar biasa meliputi peninjauan kembali dan perlawanan pihak ketiga.⁵¹

a. Upaya Hukum Biasa

Upaya hukum biasa merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk melawan putusan hakim yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup:

1. Perlawanan (*verzet*)

Perlawanan adalah upaya terhadap putusan yang dijatuhkan pengadilan karena tergugat tidak hadir pada persidangan pertama (putusan *verstek*) kepada pihak yang dikalahkan serta diterangkan kepadanya bahwa ia berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan tak hadir itu kepada pengadilan.⁵²

⁴⁹Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 234.

⁵⁰Sajow, P. C. Kajian Yuridis Debitur yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan. *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 1, (2022), hlm. 31

⁵¹Ishak, Upaya Hukum Debitur terhadap Putusan Pailit the Legal Effort of Debt on Bankruptcy Decision, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 65, (2015), hlm. 204.

⁵²M.T. Makarao, 2004, *Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 161.

2. Banding

Banding adalah pemeriksaan ulang yang dilakukan oleh pengadilan tinggi terhadap putusan pengadilan negeri, atas permohonan pihak yang berkepentingan.⁵³

3. Kasasi

Kasasi merupakan putusan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung yang terbatas pada peninjauan mengenai hukum saja, tidak mengenai peristiwa dan pembuktian⁵⁴.

b. Upaya Hukum Luar Biasa

Suatu upaya yang diajukan oleh pihak yang berperkara terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam hal ini tidak tersedia lagi upaya hukum biasa. Upaya ini mencakup:

1. Peninjauan Kembali

Peninjauan kembali merupakan upaya hukum terhadap putusan tingkat akhir dan putusan yang dijatuhkan di luar hadir tergugat, dan yang tidak lagi terbuka kemungkinan untuk mengajukan perlawanan.⁵⁵

2. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

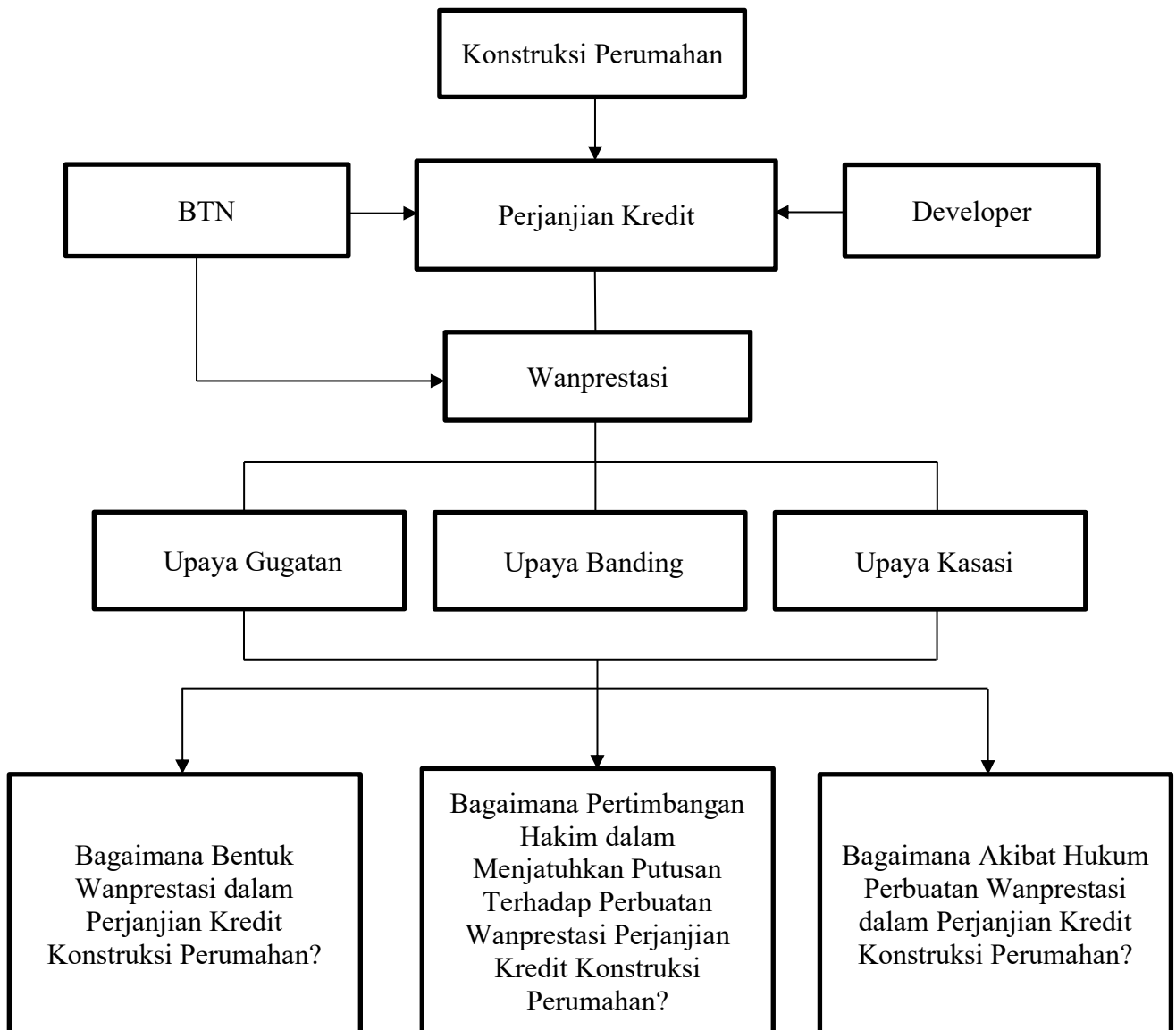
Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) merupakan perlawanan yang dilakukan oleh orang yang semula bukan merupakan pihak yang bersangkutan dalam berperkara dan hanya karena ia merasa berkepentingan atas objek yang dipersengketakan atau sedang disita dalam suatu perkara. Pihak ketiga yang mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak sebatas pada kepentingan melainkan harus secara nyata telah dirugikan hak-haknya.

⁵³Abdulkadir Muhammad, 2012, Hukum Acara Perdata Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 181.

⁵⁴*Ibid*, hlm. 206.

⁵⁵Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm.93.

E. Kerangka Pikir



Keterangan:

Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan yang telah disepakati bersama. Dalam pelaksanaannya, sering kali terjadi keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, hal ini dikenal dengan istilah wanprestasi. Salah satu bentuk perjanjian yang umum ditemui dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian kredit rumah. KPR menjadi salah satu sebuah solusi bagi masyarakat untuk mempermudah dalam mendapatkan tanah dan dijadikan rumah.

Salah satu contoh kasusnya yaitu bentuk perjanjian kredit Pembangunan rumah antara pihak PT Arief Mahatama sebagai *Developer* dengan BTN telah bersepakat dalam suatu perjanjian kredit untuk pembangunan rumah KPR dengan pendanaan sebesar Rp. 770.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah). Kasus yang melibatkan PT Arief Mahatama dan Bank BTN ini menggambarkan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak bank dalam perjanjian kredit pembangunan rumah KPR. Meskipun telah disepakati pendanaan sebesar Rp 770.000.000,-, BTN hanya memberikan Rp 620.000.000,- kepada PT Arief Mahatama. Selain itu, BTN juga gagal menjalankan kewajibannya dengan tidak melakukan akad kredit untuk 17 unit rumah yang sudah siap dan memiliki calon pembeli, sehingga mengakibatkan kerugian bagi PT Arief Mahatama. Tindakan BTN tersebut jelas merupakan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian dan termasuk wanprestasi yang merugikan pihak *Developer*. Oleh sebab itu, pihak *Developer* melakukan upaya hukum untuk menuntut ganti kerugian atas bentuk wanprestasi pembangunan rumah.

Berdasarkan uraian di atas dan sumber data yang telah berkekuatan hukum tetap, penelitian ini akan mengkaji dan membahas mengenai bentuk wanprestasi, pertimbangan majelis hakim dalam menjatuhkan putusan, dan akibat hukum dari wanprestasi perjanjian kredit pembangunan rumah.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan proses kegiatan berpikir dan bertindak logis, metodis, dan sistematis mengenai gejala yuridis, peristiwa hukum, atau fakta empiris yang terjadi atau yang ada di sekitar kita untuk direkonstruksi guna mengungkapkan kebenaran yang bermanfaat bagi kehidupan.⁵⁶ Metode penelitian hukum adalah ilmu cara melakukan penelitian hukum secara sistematis.⁵⁷ Metode penelitian merupakan sarana yang digunakan untuk mengidentifikasi masalah dengan menerapkan metode tepat sehingga menemukan solusi yang efektif untuk suatu permasalahan. Kemudian melakukan pendekatan terhadap masalah, diikuti dengan penentuan metode yang mencakup pengumpulan, analisis, dan pengolahan data.

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang diterapkan adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Metode ini mengkaji suatu peristiwa hukum dengan melakukan analisis bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama informasi yang akan diselidiki. Objek penelitian ini adalah berfokus pada hukum yang didefinisikan sebagai suatu aturan yang diberlakukan dalam bentuk norma hukum positif tertulis dan mengarah pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuannya adalah untuk melakukan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan perbuatan wanprestasi pada perjanjian kredit konstruksi perumahan. Penelitian ini mengkaji isi putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd, Putusan Pengadilan Tinggi Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd, dan Putusan Kasasi Nomor: 3427/K/Pdt/2020.

⁵⁶Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 2.

⁵⁷*Ibid*, hlm. 57.

B. Tipe Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan lingkup kajian, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian hukum deskriptif merupakan suatu upaya untuk menjelaskan secara detail dan mendalam situasi hukum yang berlaku pada suatu lokasi dan waktu tertentu, atau mengenai fenomena hukum yang ada, atau peristiwa hukum spesifik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.⁵⁸ Penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis hukum bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan, pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dan akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3427 K/PDT/2020.

C. Pendekatan Masalah

Berdasarkan data yang disajikan, pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan hukum terapan normatif, khususnya dengan menggunakan pendekatan studi kasus (*case approach*). Penelitian dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang selanjutnya menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁵⁹ Pendekatan studi kasus dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd, Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3427/K/Pdt/2020 yang merupakan bentuk terapan hukum normatif Hukum Perjanjian.

D. Data dan Sumber Data

Berkaitan dengan permasalahan dan pendekatan masalah yang digunakan maka penelitian ini menggunakan sumber data kepustakaan. Jenis datanya adalah data sekunder yaitu data yang berasal dari ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku literatur hukum atau bahan hukum yang tertulis lainnya. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:⁶⁰

⁵⁸*Ibid*, hlm. 50.

⁵⁹*Ibid*, hlm. 134.

⁶⁰*Ibid*, hlm. 82.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merujuk kepada materi hukum yang memiliki otoritas yang mengikat secara umum atau bagi para pihak yang terlibat, seperti keputusan dari Majelis Hakim dan peraturan yang berlaku dan relevan dengan topik penelitian ini. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan berasal dari:

- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgelijke Wetboek*;
- (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- (3) Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd;
- (4) Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd;
- (5) Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3427/K/Pdt/2020.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur hukum. Bahan hukum ini selanjutnya akan digunakan sebagai pedoman untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam, melakukan analisis, dan memberikan penjelasan yang lebih terperinci. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan seperti buku-buku hukum, jurnal, dan pendapat dari para ahli yang relevan dengan topik yang dibahas. Materi ini digunakan untuk mendukung dan melengkapi pemahaman terhadap isu hukum yang sedang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merujuk pada hukum yang memberikan arahan atau informasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini mencakup kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan situs web hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁶¹

⁶¹*Ibid*, hlm. 93.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah rangkaian langkah yang digunakan untuk memperoleh informasi atau data yang relevan dan diperlukan untuk mencapai tujuan penelitian. Proses ini melalui tahapan yang terstruktur untuk mendapatkan data yang valid, akurat, dan sesuai dengan kebutuhan penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data melalui studi dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Dengan melakukan studi kepustakaan, peneliti dapat menghasilkan data sekunder melalui kegiatan studi dokumentasi, seperti membaca dan merujuk kepada literatur-literatur yang relevan, serta mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dianalisis.⁶²

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah proses analisis dan pemeriksaan terhadap putusan-putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan tujuan untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan penelitian. Studi putusan dalam penelitian ini mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd, Putusan Pengadilan Tinggi Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd, dan Putusan Kasasi Nomor: 3427/K/Pdt/2020.

F. Metode Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian diproses dan dianalisis guna mencapai hasil penelitian yang sesuai dengan inti permasalahan yang akan diselesaikan. Metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

⁶²*Ibid*, hlm. 123.

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu poses yang dilakukan untuk memastikan bahwa seluruh data yang diperoleh melalui studi pustaka dan juga wawancara sudah lengkap dan relevan dengan pembahasan dalam penelitian.
- b. Rekonstruksi data (*reconstructing*), yaitu proses yang bertujuan untuk menyusun ulang data yang diperoleh agar didapatkannya penulisan pada penelitian ini teratur, masuk akal, dan mudah untuk dipahami.
- c. Sistematisasi data (*sistemizing*), yaitu proses pengumpulan dan pengaturan data yang diperoleh secara terstruktur dan sesuai dengan urutannya. Proses ini melibatkan pengumpulan semua data dari berbagai sumber, lalu menyusunnya secara sistematis agar dapat diakses dan diinterpretasikan dengan mudah.⁶³

G. Analisis Data

Setelah memperoleh seluruh data yang diklasifikasikan sesuai dengan pokok bahasannya masing-masing, selanjutnya data tersebut akan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁶⁴ Analisis terhadap data dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan fakta, alasan, dan argumen mengenai perbedaan hasil Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd, Putusan Pengadilan Tinggi Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd, dan Putusan Kasasi Nomor: 3427/K/Pdt/2020.

⁶³*Ibid*, hlm. 126.

⁶⁴*Ibid*, hlm. 127.

V. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka kesimpulan yang menjadi jawaban singkat dari rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi perumahan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3427 K/PDT/2020, yaitu BTN tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit. Pihak *Developer* menyatakan BTN dalam melakukan pencairan uang kredit tidak sesuai dengan yang disepakati yaitu sebesar Rp. 770.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh juta ribu rupiah) akan tetapi yang dicairkan oleh BTN hanya sebesar Rp. 620.000.000 (enam ratus dua puluh juta ribu rupiah). Pihak *Developer* telah melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan 150 (seratus lima puluh) unit rumah yang akan dilakukan KPR melalui BTN. Namun BTN dalam melaksanakan kewajibannya hanya sebagian melakukan penjualan 133 (seratus tiga puluh tiga) unit rumah dan terhadap sisa 17 (tujuh belas) unit rumah yang telah selesai dibangun, BTN tidak melaksanakan akad kredit meskipun telah ada calon pembelinya terhitung sejak tahun 1994 sampai dengan sekarang dan tetap menguasai bukti kepemilikan berupa SHGB milik dari Pihak *Developer*. BTN menyatakan bahwa pihak *Developer* telah terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji), khususnya dalam hal tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran utang sebagaimana diatur dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor: 522/Mo.II/SPPK/1993 dan Akta Nomor: 22. Sehingga Pihak *Developer* belum memenuhi kewajibannya untuk melunasi seluruh utang yang timbul dari fasilitas kredit yang telah disetujui dan diberikan oleh BTN. Sebagai akibat dari kelalaian tersebut, BTN secara sah dan patut tetap mempertahankan

penguasaan atas jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah diagunkan oleh pihak *Developer* dalam rangka pelaksanaan kegiatan pembiayaan kredit tersebut. BTN sebagai lembaga keuangan yang diatur peraturan perundang-undangan dalam memberikan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat harus memperhatikan prinsip 5C dan 7P.

2. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3427 K/PDT/2020, menyatakan menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh BTN dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado dan Putusan Pengadilan Negeri Manado. Majelis Hakim Agung mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Pihak *Developer* terhadap BTN dan menyatakan sah perjanjian kredit antara BTN dan Pihak *Developer* dan hubungan hukum para pihak pada Surat Persetujuan Kredit Nomor: 522/Mo.II/SPPK/1993 dan Akta Persetujuan Pemberian Kredit Nomor: 22 dan Akta Nomor: 23. Majelis Hakim Agung menyatakan BTN telah lalai dalam menjalankan kewajibannya, yaitu tidak melaksanakan akad kredit terhadap 17 (tujuh belas) unit rumah yang telah dibangun oleh Pihak *Developer* meskipun telah terdapat calon pembelinya, sehingga BTN dinyatakan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Pihak *Developer*.
3. Akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3427 K/PDT/2020, Majelis Hakim Agung dalam putusannya yang membenarkan dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92//Pdt/2019/PT.Mnd dan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/PN.Mnd yang menyatakan BTN telah wanprestasi dan telah terbukti memenuhi unsur-unsurnya. Adanya perjanjian antara BTN dan Pihak *Developer*, adanya kelalaian BTN dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga menimbulkan kerugian yang diderita Pihak *Developer* akibat perbuatan yang dilakukan oleh BTN yaitu kerugian materil sebesar Rp. Rp. 6.056.584.000 (enam miliar lima puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah) dan BTN harus menyerahkan jaminan berupa SHGB yang menjadi alas hak terhadap 17 (tujuh belas) bidang bangunan kepada Pihak *Developer*.

B. Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. BTN sebagai lembaga keuangan wajib menjalankan perjanjian kredit secara profesional dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya prinsip 5C dan 7P, guna menjaga integritas pelaksanaan akad kredit dan mencegah sengketa yang merugikan para pihak.
2. Pihak *Developer* harus memastikan ketelitian dalam kerja sama kredit dengan memperkuat aspek dokumentasi hukum serta mencantumkan klausul perlindungan yang jelas, serta mengutamakan penyelesaian sengketa secara non-litigasi demi kelangsungan hubungan bisnis.
3. Pemerintah dan OJK perlu mengintensifkan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian kredit oleh lembaga keuangan dan pelaku usaha properti melalui regulasi yang ketat, serta menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat, adil, dan efisien untuk meminimalkan kerugian pihak terkait.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Budi, H Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta.
- Benny Rijanto, 2021. *Sejarah, Sumber, dan Asas-Asas Hukum Acara Perdata*. Tangerang Selatan : Universitas Terbuka.
- D.S, Usman. 2010. *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Fuady Munir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2002, *Hukum Perikatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 2011. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hasa, S. 2010. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kasmir, 2014. *Bank dan Lembaga keuangan lainnya*. Jakarta, Rajawali Press.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia.
- Makarao, M.T. 2004. *Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Mandala, Manurung. 2004. *Uang, Perbankan dan Ekonomi Moneter (Kajian Kontekstual Indonesia)*, Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia.
- Margono, 2021. *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*. Yogyakarta : Sinar Grafika.
- , 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Moegni, M.A Djodjodirjo. 2006. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Muhammad, Abdulkadir. 2012. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----2008. *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----2006. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Muljadi, Kartini. 2003. *Seri Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Marilang, S. H. (2017). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Indonesia Prime.

Natsir M, Asnawi. 2019. *Hukum Acara Perdata Teori, Praktik dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama*, Yogyakarta: UII Press.

Qorim, A Syamsudin Meliala. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Besera Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty.

-----2012. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka.

Salim H,S. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.

-----HS. 2003. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta. Sinar Grafika.

-----2008. *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Arga Printing.

Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media Grup.

Suparmono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta.

Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. 2021. *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Kepel Press.

S, Soimin. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum perikatan*. Bumi Aksara.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 227/Pdt.G/2017/Pn.Mnd;

Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 92/Pdt/2019/PT Mnd;

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3427/K/Pdt/2020.

C. Artikel / Jurnal

Aslina, N., Addieningrum, F. M., & Daud, M. (2025). Jenis Dan Sumber Hukum Perikatan Perspektif Hukum Islam. *Addayyan*, 20(1), hlm. 35-37.

Aprilla, P. (2025). Aspek Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi di Kota Bima. *Jurnal Tana Mana*, 6(1), hlm.570-572.

Dsalimunthe, Dermina. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3, Nomor 1.

Ishak. 2015. “Upaya Hukum Debitur Terhadap Putusan Pailit the Legal Effort of Debt on Bankruptcy Decision”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 65.

Putri Lestasi. 2020. “Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila”, *Jurnal Hukum*, Vol. 1 No. 2.

Retna Gumanti. 2012. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5 No. 1.

Yohannes Beny Apriyanto. 2015. “Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank DKI Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non Litigasi, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 2 No. 1.

Hashif, A. (2021). Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) atas rumah inden. *Jurnal SOMASI (Sosial Humaniora Komunikasi)*, 2(1), hlm. 1-3.

Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252-254.

Maulana, M. A., RS, D. S., Arifin, Z., & Soegianto, S. (2021). Klausula baku dalam perjanjian kredit bank perkreditan rakyat. *Jurnal USM Law Review*, 4(1), hlm. 208-210.

Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 277-279.

- Sajow, P. C. (2022). Kajian Yuridis Debitur yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan. *Lex Privatum*, 10(1).
- Indah, S. P., Sudirman, M., & Fitrian, A. (2025). Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertipikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah. Case Law: *Journal of Law*, 6(1).
- Rumengan, T. P. Z. (2022). Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Iii Tentang Perikatan. *Lex Administratum*, 10(2)
- Ramadhani, D.A. 2021. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya. *Jurnal Yuridis*. 12(17)
- Rofiq, A. S., Khoiruddin, M., & Rachmawati, A. (2025). Penerapan Prinsip 5C 7P dalam Upaya Kehati-hatian (Prudential Principle) Risiko Pembiayaan pada BSI KCP Purwoharjo Menurut Perspektif Islam. *Jurnal Manajemen dan Ilmu Administrasi*, 1(2), 125-127.
- Raynee, R. R., Layla Ni'matussa'idah, Z., & Salsabilasyah, F. N. (2024). Analisis Terhadap Konsep Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian dalam Hukum Perikatan. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4).
- Tanjaya, W., Isnainul, O. K., Pakpahan, E. F., & Maggie, M. (2023). Tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum atas suatu perjanjian kredit dengan jaminan suatu kepemilikan tanah yang belum terpisah dari sertifikat induk tanah (Studi Putusan Nomor 388 Pk/Pdt/2020). *JPPI (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)*, 9(2), 1048-1050.
- Yuliarti, G. (2024). Pertanggungjawaban Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Atas Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Sertipikat Induk Yang Belum Dipecah. *Journal of Syntax Literate*, 9(2).

D. Sumber Internet

- Tim Hukum Online, *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya*, diakses dari <https://www.hukumonline.com> , Pada tanggal 12 Mei 2025, Pukul 21.13 WIB.
- Admin, *Cara Membedakan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)*, <https://www.dppferari.org>, Diakses pada tanggal 08 Juni 2025, Pukul 21.46 WIB.
- Bimo Prasetyo, *et al*, Perbedaan antara Perjanjian dengan MoU, <https://www.hukumonline.com>, Diakses pada tanggal 07 Juni 2025, Pukul 18.05 WIB.