

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN TOKO
PADA PT GAMINDRA MITRA KESUMA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

NOFRI WANDI

02940122

**Program Kekhususan
Hukum Perdata Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS**

2008

LEMBARAN PENGESAHAN
NO.REG: 41/PK II/II/2008

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT
KEPEMILIKAN TOKO PADA PT GAMINDRA MITRA KESUMA**

Disusun Oleh

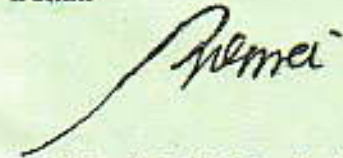
NOFRI WANDI
02940122

**Program Kekhususan
Hukum Perdata Ekonomi**

Telah dipertahankan didepan penguji pada hari Rabu, tanggal 5 maret 2008
dan yang bersangkutan telah dinyatakan lulus oleh tim penguji

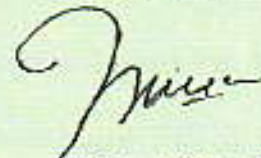
Yang menyetujui

Dekan



Prof. Dr. H. Elwi Danil, SH, MH
NIP.131599909

Pembantu Dekan I



H. Najmi, SH, MH
NIP. 131624686

Pembimbing I



Prof. Dr Yulia Mirwati, SH, CN, MH
NIP. 131412448

Pembimbing II



Zulkifli, SH, MH
NIP. 132083933

Penguji I



Damas Reny Priharti, SH, MH
NIP. 131642015

Penguji II



Hj. Zahara, SH, MH
NIP. 131473263

**WANPRESTASI
DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBERIAN KREDIT
PADA PT GAMINDRA MITRA KESUMA**

**(NOVRI WANDI, BP.02.940.122, FAKULTAS HUKUM PROGRAM
EKSTENSI UNIVERSITAS ANDALAS PADANG, 59 halaman, 2007)**

ABSTRAK

Pemberian kredit merupakan pemberian suatu kepercayaan, kepercayaan tersebut merupakan suatu keyakinan sipemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang maupun jasa akan benar-benar diterimanya kembali pada jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang. Pemberian kredit yang semula diharapkan dapat berjalan dengan lancar akan tetapi pada kenyataannya tidak semua kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur berjalan lancar dan akibat tidak lancarnya pembayaran dari kredit tersebut dapat menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi dapat disebabkan karena kesalahan debitur sendiri misalnya berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena keadaan yang memaksa misalnya peristiwa-peristiwa yang tidak dapat diduga akan terjadi.

Yang menjadi permasalahan disini adalah hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perjanjian pemberian kredit kepemilikan toko ini, bentuk wanprestasi yang terjadi dan cara penyelesaiannya, kendala-kendala yang timbul dalam pemberian kredit ini.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang melihat dan menekankan pada praktek dilapangan yaitu bagaimana aspek-aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku dengan masalah yang akan dibahas. Sumber datanya adalah data sekunder dan data primer. data sekunder adalah data yang diperoleh dari perpustakaan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data primer adalah data yang berasal atau diperoleh dari hasil penelitian dilapangan

Dari hasil penelitian diperoleh data, bahwa pihak PT Gamindra Mitra Kesuma di samping sebagai pengembang juga ikut memasarkan toko tersebut, baik penjualan secara tunai maupun secara angsuran atau kredit. Dalam hal itu, jika terjadi wanprestasi oleh pembeli, tidak demikian saja toko tersebut diadakan penyegelan, untuk itu terlebih dahulu diberi peringatan heberapa kali, baru kemudian penghuni disuruh untuk mengosongkan toko tersebut, dimana tahap selanjutnya toko tersebut disita oleh pihak perusahaan atau dialihkan kepada pihak lainnya.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupannya manusia selalu berupaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Dalam pemenuhan kebutuhan tersebut, seseorang dapat melakukan hubungan dengan subjek hukum lainnya, baik hubungan itu antara orang perorangan maupun dengan subjek lainnya, seperti perusahaan yang merupakan badan hukum. Kebutuhan yang dimaksudkan itu diantaranya adalah kebutuhan akan suatu tempat untuk melakukan usaha, misalnya toko atau kios yang berada pada lingkungan suatu pasar.

Pertokoan tersebut dipandang sebagai salah satu unsur yang dominan dan penting bagi terciptanya tempat usaha, oleh karena itu perlu diatasi dan dipenuhi, sehingga tujuan ideal dari negara dapat diwujudkan yakni untuk memajukan kesejahteraan umum.

Dalam rangka mendapatkan pertokoan yang layak dan memenuhi standar lingkungan hidup yang sehat sebagaimana dimaksudkan di atas, maka pelaksanaan pembangunan pertokoan, baik yang dibangun oleh pihak pemerintah maupun oleh pihak swasta yang bergerak dalam bidang pengembangan pembangunan pasar tidak lain adalah untuk mengatasi kebutuhan rakyat akan tempat melakukan usaha yang layak dengan berbagai kapasitas dan harga yang terjangkau.

Pelaksanaan kepemilikan toko ini oleh masyarakat tidak demikian saja dapat dimiliki, dalam artian toko yang sudah selesai dibangun baik oleh pemerintah maupun swasta, dilakukan melalui mekanisme tertentu yakni adanya transaksi penjualan, baik dilakukan terlebih dahulu dengan membayar uang muka.

Jual beli secara angsuran sebagaimana dimaksudkan di atas, Nico Ngani merumuskan dengan :

“Jual beli barang, dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama yang diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari sipenjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada si penjual”.¹⁾

Sedangkan Jual beli menurut KUHPerdato adalah:

“Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.²⁾

Dalam KUHPerdato perjanjian kredit ini lebih mendekati pada perjanjian pinjam meminjam karena apabila terjadi sengketa hukum dalam perjanjian kredit, maka perjanjian pinjam meminjam dapat dijadikan dasar hukum untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Dasar hukum pinjam meminjam ini dapat kita pedomani pada Pasal 1754 KUHPerdato yaitu pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dari uraian yang dikemukakan di atas, khususnya dengan adanya perjanjian kepemilikan toko yang dibayar secara angsuran atau yang dikenal dalam

¹⁾ Nico Ngani, *Sewa Beli Dalam Teori dan Prakteknya*, Cetakan I, Liberty, Yogyakarta, 1984, halaman 40

²⁾ Subekti, R. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1457 PT. Pradnya Paramita.

prakteknya dengan istilah kredit pertokoan, adalah suatu hal yang sangat menarik untuk diadakan suatu penelitian, karena dalam pelaksanaannya kemungkinan terdapatnya berbagai kendala, terutama dalam hal memenuhi prestasinya. Jika seorang debitur tidak memenuhi prestasi yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang, maka seorang debitur disebutkan berada dalam keadaan wanprestasi. Untuk itu, penulis melakukan penelitian pada PT. Gamindra Mitra Kesuma, dengan judul "Wanprestasi dalam Perjanjian Pemberian Kredit Kepemilikan Toko Pada PT. Gamindra Mitra Kesuma"

Perkataan wanprestasi itu sendiri dalam undang-undang hukum perdata tidak ditemui, namun secara eksplisit istilah ini tercantum dalam Pasal 1238 KUHPerdata yaitu:

"Siberhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan",³

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan, rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana prosedur pemberian kredit pemilikan toko serta hak dan kewajiban para pihak.
2. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi para pihak dan tata cara penyelesaiannya dalam hal terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan toko pada PT Gamindra Mitra kesuma.

³⁾ Subekti, R. 2001 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1238. PT. Pradnya Paramita. Jakarta.

3. Apakah kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pemberian kredit kepemilikan toko pada PT Gamindra Mitra Kesuma

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan skripsi ini yaitu "Perjanjian Pemberian Kredit Kepemilikan Toko pada PT. Gamindra Mitra Kesuma", maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui bagaimana cara PT. Gamindra Mitra Kesuma sebagai pengembang dalam pemberian KPT, apakah tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian antara pengembang (PT. Gamindra Mitra Kesuma) dengan calon pembeli atau konsumen.
- 3) Untuk mengetahui dengan adanya kemungkinan terjadinya wanprestasi dan resiko atas toko dalam pelaksanaan isi perjanjian, bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Secara teoritis dapat diharapkan, bahwa hasil penelitian dan analisis yang dilakukan dapat dijadikan pedoman dan masukan dalam usaha melakukan penelitian selanjutnya, terutama bagi kalangan akademisi.

2. Manfaat praktis

Diharapkan penelitian ini dapat bermamfaat, terutama :

- a) Membantu penulis dalam melakukan pembahasan

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur pemberian KPT pada PT Gamindra Mitra Kesuma serta hak dan kewajiban yang timbul.

Sebelum transaksi jual beli yang dilakukan, terlebih dahulu pihak perusahaan memperkenalkan toko yang telah dibangun, media yang ada di kota Padang dimanfaatkan oleh perusahaan, baik media cetak maupun media elektronik, demikian juga dengan menyebarkan brosur-brosur penawaran kepada calon konsumen atau calon pembeli, sedangkan transaksi penjualan hanya dilakukan di kantor pemasaran. Khusus mengenai peredaran brosur sebagaimana yang dimaksud diatas dapat dikatakan sangat menentukan bagi perusahaan untuk mendapatkan konsumen, pihak perusahaan membuatnya sedemikian rupa sehingga dapat menarik hati calon pembeli atau konsumen, namun tidak mengabaikan peraturan yang berlaku, dalam arti informasi yang diberikan dalam brosur tersebut tidak mengada-ada atau sesuai dengan keadaan sebenarnya. Dalam brosur tersebut, dengan jelas diterangkan tentang peta lokasi toko yang akan dibangun, harga pertokoan, tipe toko, uang muka, cicilan jika dibeli melalui cara kredit, demikian juga informasi tentang fasilitas lain dan sarana penunjang, misalnya jalan, listrik, dan kondisi air dan cara pengajuan kredit.

Penawaran KPT (Kredit Kepemilikan Toko) tidak dibatasi bagi para pedagang saja, namun ditawarkan juga kepada pegawai negeri dan pegawai swasta dengan catatan syarat pembatalan dan kebatalan jika salah satu pihak tidak memenuhi

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. pemberian kredit ini merupakan pemberian suatu kepercayaan. kepercayaan tersebut merupakan suatu keyakinan si pemberi kredit, bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang maupun jasa akan benar-benar akan diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang. Elemen dari kredit ini adalah terdapatnya dua pihak, adanya kesepakatan, kepercayaan, adanya prestasi, imbalan dan dalam jangka waktu tertentu. hal ini berarti lembaga kredit baru akan memberi kredit apabila ia betul-betul yakin bahwa si penerima akan memenuhi perstasinya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Perjanjian kredit ini berakhir jika semua prestasi telah dilaksanakan seluruhnya. Prestasi adalah suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan pasal 1234 KUHPerdara ada tiga bentuk dari prestasi yaitu: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.
2. Jika terjadi wanprestasi, dalam hal ini pihak pemasaran sebelum mengambil tindakan, seperti penyitaan atas rumah atau dengan jalan mengalihkan pada pihak lain, terlebih dahulu emeberikan peringatan pada penerima KPT, agar segera melaksanakan kewajiban nya sesuai dengan perjanjian. Jika tidak juga dilaksanakan selama tenggang waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

maka penerima kredit diberi surat untuk mengosongkan toko tersebut dan toko tersebut disita oleh pihak pemasaran. Sementara itu uang yang telah diberikan dikembalikan setelah dipotong biaya administrasi dan denda.

3. Kendala yang dihadapi dengan adanya penjualan toko secara KPT maupun secara tunai ini, timbulnya keluhan-keluhan dari pembeli setelah toko dihuni, selain itu ada juga pembeli yang belum juga melunasi sehingga belum dapat dilakukan penyerahan

B.Saran

Dalam perjanjian jual beli baik secara kontan maupun dengan sistem pihak pelaku usaha seharusnya memperhatikan juga kepentingan dan hak yang seimbang, dalam artidengan berlakunya undang-undang perlindungan konsumen, hendaknya perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak, tidak hanya dibuat secara sepihak saja. Dikatakan demikian, karena adanya beberapa rumusan yang tidak sesuai lagi dengan konsep perlindungan yang seimbang pada konsumen, seperti kontrak yang dibakukan tersebut, dimana ada sebagian kalimatnya yang memberikan dan menguntungkan sepihak saja.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Aman, Edi Putra Tje. 1985. *Suatu Tinjauan Yuridis Kredit Perbankan*. Yogyakarta: Liberty
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darius. 1980. *Perjanjian Kredit Bank.*, Alumni Bandung, Hal 21.
- Boerhan, Boerma. -. *Dktat Hukum Perjanjian*. Padang: Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- Harahap M. Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Penerbit Alumni. Bandung.
- Hasbi, M. -. *Diktat Diklat Kemahiran Hukum Kontrak*
- Jakile, M. 1974. *Kata Pengantar*. Majalah Bank. Medan.
- Nico Ngani. 1984. *Sewa Beli dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Liberty
- Setiawan, R. 1987. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta
- Subekti, R. 1992. *Aneka Perjanjian*. Penerbit PT, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1976. *Aspek-aspek HukumPperikatan Nasional*. Alumni Bandung, Hal. 13
- , 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. PT Pradnya Paramita. Jakarta
- Thomas Suyatno. 1992. *Dasar-dasar perkreditan*. Jakarta: STIE Perbanas.