

**KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN  
KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT  
PANDEMI COVID-19**  
(Studi di PT BPRS Puduarta Insani)

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :  
ARIF GUNAWAN TANJUNG  
1606200399



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2020**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)



**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari selasa, tanggal 10 Nopember 2020, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : ARIF GUNAWAN TANJUNG  
**NPM** : 1606200399  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi di PT BPRS Paduarta Insani)

**Dinyatakan** :  ( B ) Lulus Yudisium dengan predikat Baik  
 ( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang  
 ( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian HUKUM PERDATA

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

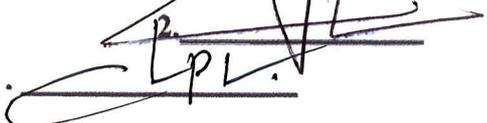
**Sekretaris**

  
Assoc. Prof.Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.  
NIDN: 0003036001

  
FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Hj. ASLIANI HARAHAHAP, S.H., M.H.
2. Dr. TENGKU ERWIN SYAHBANA, S.H., M.Hum.
3. BURHANUDDIN, S.H., M.H.

1.   
3. 



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : ARIF GUNAWAN TANJUNG  
**NPM** : 1606200399  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi di PT BPRS Paduarta Insani)

**PENDAFTARAN** : Tanggal, 06 Nopember 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar :

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.

NIDN: 0003036001

Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H

NIDN: 0126066802



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : ARIF GUNAWAN TANJUNG  
**NPM** : 1606200399  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi di PT BPRS Paduarta Insani)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA  
PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 06 Nopember 2020

**DOSEN PEMBIMBING**

  
**Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H**  
**NIDN: 0126066802**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

Nama Mahasiswa : **ARIF GUNAWAN TANJUNG**  
NPM : **1606200399**  
Prodi/Bagian : **ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA**  
Judul Skripsi : **KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi di PT BPRS Puduarta Insani)**  
Pembimbing : **Hj. ASLIANI HARAHAAP, S.H., M.H**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
10-6-2020	Konsultasi Judul	
16-6-2020	Konsultasi proposal	
25-6-2020	Penyerahan skripsi	
5-8-2020	Perhatikan penulisan - penulisan	
12-8-2020	Perhatikan Bab I, II & III	
18-8-2020	Perhatikan pembaharuan	
1-9-2020	Perhatikan dan sempurnakan kesimpulannya	
7-10-2020	Sempurnakan penulisan -	
8-10-2020	Ace mulai diperbanyak & diunggah	

Diketahui,

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**DOSEN PEMBIMBING**

(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

(Hj. ASLIANI HARAHAAP, S.H., M.H.)



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ARIF GUNAWAN TANJUNG**

NPM : 1606200399

Program : **Stara - 1**

Fakultas : **Hukum**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Bagian : **Hukum Perdata**

Judul Skripsi : **KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi di PT BPRS Puduarta Insani).**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 06 Nopember 2020

Saya yang menyatakan



**ARIF GUNAWAN TANJUNG**

## **ABSTRAK**

# **KAJIAN YURIDIS PENUNDAAN PEMENUHAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH AKIBAT PANDEMI COVID-19**

**(Studi di PT BPRS Puduarta Insani)**

Mengatur mengenai hak warga negaranya dalam memperoleh pekerjaan yang layak sesuai dengan ketentuan Pasal 28D ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Disebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak. Hal tersebut menjadi jaminan atas keberlangsungan setiap warga negara Indonesia untuk mendapatkan pekerjaan yang layak dalam menjalani kehidupannya di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia.

Konsep dalam penerapan hukum perihal aspek perikatan tetap harus mengandung makna dan tujuan hukum secara jelas termasuk mengenai perihal tersebut mestilah mendatangkan kemakmuran, ketertiban, hingga kesejahteraan terhadap setiap subjek hukum yang terikat di dalamnya. Seperti salah satu makna dan tujuan yang terkandung dalam hukum sebagai suatu kompleksitas. Soebekti dalam buku Zainal Asikin berpendapat bahwa “hukum itu mengabdikan pada tujuan negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Dalam mengabdikan pada tujuan negara itu dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban.

Tujuan dari penelitian ini guna mengetahui Bagaimana kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. BPRS Puduarta Insani. Dan mengetahui pertanggungjawaban debitur atas penundaan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi Covid-19. Dan mengetahui akibat hukum atas penundaan pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi Covid-19.

Keadaan pandemik pada masa sekarang telah ditetapkan menjadi keadaan darurat berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 9 Tahun 2020 tentang Penetapan status darurat bukan bencana alam atas pandemik Corona Virus Disease 2019. Segala tindakan yang dilakukan terkait penanganan dan pencegahan penyebaran virus Corona Virus Disease 19 harus bersesuaian dengan kebijakan yang telah ditetapkan pemerintah.

Kata kunci: Penundaan Pemenuhan, Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit, Pemilikan Rumah Akibat, Pandemi Covid-19.

## KATA PENGANTAR



### **Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita tergolong ummatnya yang mendapat syafa'atnya dihari kemudian. Amiin ya raobbal'alamin.

Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul **Kajian yuridis penundaan pemenuhan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat Pandemi Covid-19 (Studi di PT. BPRS Puduarta Insani)**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada; Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Hj. Asliani Harahap, S.H.,M.H selaku Pembimbing yang telah memberikan sumbangsih pikirannya dalam penulisan skripsi ini, serta Bapak Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada dosen Pendamping Akademik saya Bapak Dr. Surya Perdana S.H.,M.Hum yang telah memberikan nasehat dan arahan setiap awal semester selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, tanpa nasehat dan arahan dari seorang penasehat akademik, maka tiada terstruktur perencanaan studi selama menempuh pendidikan strata 1.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda Ibunda Zalina Halawa yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang.

Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada Budi Setiawan Daulay teman saya dari Semester 1 yang telah memberikan saya motivasi dan semangat dalam penulisan skripsi saya ini. Tiada gading yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat saya, terutama kepada dan teman-teman kelas A3 Malam Hukum Perdata yang telah memberi semangat.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

**Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Medan, Oktober 2020

**Hormat Saya  
Penulis,**

**ARIF GUNAWAN TANJUNG  
1606200399**

## DAFTAR ISI

### Daftar Isi

Pendaftaran Ujian.....	
Berita Acara Ujian.....	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian .....	
Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	i
Daftar Isi.....	v

### BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	5
2. Faedah Penelitian .....	6
B. Tujuan Penelitian .....	6
C. Definisi Operasional.....	7
D. Keaslian Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	8
1. Jenis dan pendekatan penelitian .....	8
2. Sifat penelitian .....	9
3. Sumber data.....	9
4. Alat pengumpul data .....	10

5. Analisis hasil penelitian .....	10
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian .....	12
B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit .....	32
C. Tinjauan Umum <i>Corona Virus Disease 2019 (covid-19)</i> .....	36
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Kewajiban Debitur Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. BPRS Puduarta Insani .....	44
B. Pertanggungjawaban Debitur Atas Penundaan Pemenuhan Kewajiban dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Pandemi <i>Covid-19</i> .....	54
C. Akibat Hukum Atas Penundaan Pemenuhan Kewajiban Debitur Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Pandemi <i>Covid-19</i> .....	64
<b>BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia sebagai negara hukum telah mengatur mengenai hak warga negaranya dalam memperoleh pekerjaan yang layak sesuai dengan ketentuan Pasal 28D ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Disebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak. Hal tersebut menjadi jaminan atas keberlangsungan setiap warga negara Indonesia untuk mendapatkan pekerjaan yang layak dalam menjalani kehidupannya di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia.

Konsep dalam penerapan hukum perihal aspek perikatan tetap harus mengandung makna dan tujuan hukum secara jelas termasuk mengenai perihal tersebut mestilah mendatangkan kemakmuran, ketertiban, hingga kesejahteraan terhadap setiap subjek hukum yang terikat di dalamnya. Seperti salah satu makna dan tujuan yang terkandung dalam hukum sebagai suatu kompleksitas. Soebekti dalam buku Zainal Asikin berpendapat bahwa “hukum itu mengabdikan pada tujuan negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Dalam mengabdikan pada tujuan negara itu dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban. Tujuan hukum yang bersifat universal adalah, Ketertiban, Ketentraman, Kedamaian, Kesejahteraan, Kebahagiaan dalam tata kehidupan bermasyarakat”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hlm. 24.

Jika membahas tentang suatu hak dan kewajiban atas suatu perikatan yang timbul akibat dari adanya perjanjian antara pihak debitur dan kreditur, pasca disahkannya perjanjian kredit tersebut berdasarkan ketentuan hukum privat di Indonesia, maka sudah semestinya mengenai hal tersebut haruslah mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku di wilayah tersebut. Indonesia sebagai impelentasi dari sebuah negara hukum yang kesemuanya telah diatur dan dijalankan berdasarkan aturan hukum nyatanya sudah memiliki aturan mengenai urusan perikatan termasuk mengenai perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilangsungkan oleh debitur dengan pihak kreditur selaku lembaga pembiayaan perbankan.

Khusus pula mengenai apa yang disebut dengan perjanjian kredit pemilikan rumah oleh debitur terhadap kreditur sebagai suatu dasar hukum yang mengikat dalam melakukan kredit yang terjadi antara debiturdengan kreditur. Semua itu tersirat sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato dalam pelaksanaan asas kebebasan berkontrak yang menyebutkan sesiapa yang sepakat mengikatkan diri pada suatu perikatan, maka perikatan tersebut menjadi hukum baginya.

Kesepakatan yang merupakan wujud dari salah satu syarat sahnya suatu perikatan juga tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato. Maka selayaknya dan memang seharusnya perjanjian haruslah mendapatkan kesepakatan tanpa adanya keterpaksaan dan tekanan dalam mengikatkan diri pada pemenuhan perjanjian kredit tersebut nantinya.

Situasi yang sedang dialami hampir di seluruh belahan dunia saat ini akibat pandemi virus corona atau dikenal juga dengan istilah *Covid-19* cukup serupa. Hal ini diakibatkan dampak yang ditimbulkan akibat pandemi virus tersebut nyata-nyata menyerempet hampir seluruh aspek dan bidang dalam keberlangsungan bermasyarakat bahkan bernegara. Termasuk diantaranya para pelaku usaha baik disektor barang maupun jasa ikut mengalami dampak akibat pandemi yang belum juga berkesudahan hingga saat ini, khususnya di Indonesia.

Keadaan tersebut tidak terlepas dari bagaimana strategi yang diambil Pemerintah Indonesia dalam hal ini dalam menangani pandemi. Bentuk strategi yang diambil tersebut tidak lain dimulai dari pembentukan gugus tugas percepatan penanganan *COVID-19*, penutupan akses keluar masuk batas wilayah Indonesia hingga pemberlakuan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) di wilayah-wilayah yang dirasa perlu dan merupakan wilayah dengan penyebaran virus yang cukup besar dibanding wilayah-wilayah lainnya.

Adapun yang dimaksud dengan Pembatasan Sosial Berskala Besar berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19) adalah pembatasan kegiatan tertentu penduduk dalam suatu wilayah yang diduga terinfeksi *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19) sedemikian rupa untuk mencegah kemungkinan penyebaran *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19). Kemudian mengenai pedoman pelaksanaannya turut diatur dalam Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 9 Tahun

2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

Keadaan pandemik pada masa sekarang telah ditetapkan menjadi keadaan darurat berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 9 Tahun 2020 tentang Penetapan status darurat bukan bencana alam atas pandemik *Corona Virus Disease* 2019. Segala tindakan yang dilakukan terkait penanganan dan pencegahan penyebaran virus *Corona Virus Disease* 19 harus bersesuaian dengan kebijakan yang telah ditetapkan pemerintah melalui keberadaan aturan-aturan hukum yang diterbitkan pasca dimulainya masa pandemik virus di Indonesia akhir januari lalu.

Akibat penetapan status darurat oleh pemerintah atas pandemi *covid-19* yang terjadi saat ini di Indonesia, pemerintah dalam hal ini turut menerbitkan kebijakan disektor perkreditan rakyat. Hal tersebut terlihat dari bagaimana kemudian pemerintah menetapkan kebijakan relaksasi pembayaran kredit oleh debitur terhadap kreditur dalam kegiatan perkreditan rakyat berdasarkan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 /POJK.03/2020 Tentang Stimulus Ekonomi Nasional sebagai Kebijakan Konteriklikal tentang Dampak Penyakit Virus Corona 2019.

Terkait dengan kebijakan relaksasi pembayaran kredit termasuk bagian dari tolong menolong dalam perdagangan sesama makhluk sosial yang sudah seharusnya dilakukan, dan tolong menolong dalam perdagangan juga telah tercantum didalam Q.S Al-Baqarah ayat 100:

أَوْكَلَّمَا عَهْدُو عَهْدًا نَبَذَهُ فَرِيقٌ مِّنْهُمْ ط بَلْ أَكْثَرُهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ

“Patutkah (mereka ingkar kepada ayat-ayat Allah) ? dan setiap kali mereka mengikat janji,segolongan mereka melemparkannya,bahkan sebagian besar dari mereka tidak beriman.”<sup>2</sup>

Kaidah ketetapan hukum Fiqih keadaan darurat membolehkan suatu yang terlarang, bahwa kaidah ini berlandaskan kepada Ayat Al-Qur’an QS. Al Baqarah: 173.

فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ

“ Tetapi barangsiapa dalam keadaan terpaksa (malakukan yang dilarang) sedang dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas,maka tidak ada dosa baginya”

Adapun dalam pelaksanaan relaksasi penundaan pembayaran kredit oleh debitur terhadap debitur tersebut nyatanya tidak diberlakukan secara menyeluruh bagi setiap debitur yang terlibat dalam perjanjian kredit terhadap masing-masing kreditur.Kebijakan tersebut telah ditetapkan mengenai syarat-syarat debitur yang dapat dan dibolehkan untuk menadapatkan relaksasi kredit atas penundaan pemenuhan prestasi selama masa pandemi saat ini.Namun masih saja ada dari kreditur yang tidak menjalankan apa yang telah diperintahkan, hal inilah yang menyebabkan banyak pengaduan-pengaduan dari masyarakat yang dalam hal ini merupakan debitur.

PT. BPRS Pudurta Insani merupakan salah satu lembaga pembiayaan sektor perbankan syariah yang memberikan layanan termasuk perihal perkreditan cicilan rumah bagi nasabahnya. Terkait dengan situasi penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur, pihak kreditur memiliki beberapa dasar dan

---

<sup>2</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia, Tahun 2013.

pertimbangan. Hal tersebut berimplikasi terhadap diterima atau tidaknya permohonan pengajuan penundaan pembayaran cicilan (relaksasi) atas kredit nasabah. Padahal diketahui pemerintah telah menetapkan status *Covid-19* sebagai keadaan darurat yang dalam hukum perdata dikenal juga sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) yang dapat menjadi salah satu alasan untuk dilakukannya penundaan hingga pembatalan perjanjian yang dilangsungkan.

Terkait permasalahan yang paling mendasar adalah bagaimana kemudian dalam perjanjian kredit sering tidak ditemui secara langsung unsur pembatalan perjanjian dengan alasan *Force Majeure*. Termasuk penundaan pembayaran kredit yang merupakan kewajiban debitur dalam memenuhi prestasinya terhadap debitur. Beranjak dari hal tersebutlah maka peneliti melangsungkan penelitian ini dengan judul **“Kajian Yuridis Penundaan Pemenuhan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Pandemi Covid-19 (Studi Di PT BPRS Puduarta Insani)”** Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

### **1. Rumusan Masalah**

- a. Bagaimana kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. BPRS Puduarta Insani?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban debitur atas penundaan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19*?

- c. Bagaimana akibat hukum atas penundaan pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19*?

## **2. Faedah Penelitian**

- a. Secara teoritis penelitian ini dilaksanakan untuk melihat dan mencari tahu tentang akibat hukum yang timbul atas penundaan pembayaran kredit oleh debitur terhadap kreditur disebabkan pandemi *Covid-19*.
- b. Secara praktis penelitian ini dilakukan untuk menemukan jawaban atas permasalahan akibat hukum yang timbul atas penundaan pembayaran kredit oleh debitur terhadap kreditur disebabkan pandemi *Covid-19*, sehingga diharapkan dapat bermanfaat khususnya sebagai masukan dan gambaran atas permasalahan dalam penyelesaiannya bagi pihak lembaga pembiayaan perbankan di Indonesia.

## **B. Tujuan Penelitian**

1. Guna mengetahui Bagaimana kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. BPRS Puduarta Insani.
2. Guna mengetahui pertanggungjawaban debitur atas penundaan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19*.
3. Guna mengetahui akibat hukum atas penundaan pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19*.

## **C. Definisi Operasional**

1. Asas Keseimbangan dalam penelitian ini adalah asas yang mengatur mengenai keadilan dalam pemenuhan hak dan kewajiban antara serikat buruh dan perusahaan pada perjanjian kerja bersama (PKB).
2. Perjanjian Kerja dalam penelitian ini adalah perjanjian kerja yang terjadi antara buruh/pekerja dengan perusahaan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Perjanjian Kerja Bersama dalam penelitian ini adalah perjanjian yang terjadi antara serikat buruh dan perusahaan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Peneliti meyakini telah banyak peneliti-peneliti lainnya yang mengangkat tentang topik permasalahan tersebut sebagai topik penelitiannya. Peneliti menyebutkan sedemikian setelah melakukan penelusuran melalui jejaring internet maupun pada pustaka-pustaka khususnya yang ada di kota Medan. Penelitian-penelitian yang peneliti temukan dilapangan, dari beberapa hasil tersebut, ada dua yang hampir mendekati dikarenakan topik penelitian yang sama, yaitu :

1. Meilana Nur Afila, 14340055, Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2018, Skripsi, Dengan Judul “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Karena Force Majeure (Studi Kasus Di KPPS Karisma Cabang Grabag Magelang)”
2. Ceisa Shadrina Pranindira, 1112046100056, Mahasiswa Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah

Jakarta, 2016, Skripsi, Dengan Judul “Analisis Penyelesaian Force Majeure Dalam Produk Pembiayaan Pada Bank Syariah”

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian peneliti yang dilakukan saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah pada analisis secara umum terhadap keberlangsungan penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur atas kredit pemilikan rumah.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara yang digunakan peneliti baik itu dari bentuk dan jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data, alat pengumpul data maupun analisis data terhadap suatu topik permasalahan yang diteliti.

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif adalah dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum. Pendekatan ini dilakukan berdasarkan bahan hukum sekunder atau disebut pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep, pendekatan historis dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian. Sedangkan pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kasus sebagai sumber bahan hukum.<sup>3</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

---

<sup>3</sup>Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, 2015. *Penelitian Hukum Legal Research*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 119.

Sifat penelitian ini merupakan penelitian dengan sifatnya yaitu deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya demi mempertegas hipotesa penelitian sehingga membantu memperkuat teori lama atau didalam kerangka penyusunan teori-teori.

### **1. Sumber data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini memiliki tiga jenis data yang bersumber dari:

- a. Data Primer, Yaitu data yang bersumber dari narasumber aslinya, dalam penelitian ini data primer didapatkan berupa hasil wawancara dengan pihak PT BPRS Puduarta Insani.
- b. Data Sekunder, Yaitu data yang bersumber dari dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus dan jurnal hukum serta komentar-komentar atas putusan Pengadilan. Data sekunder terbagi lagi menjadi tiga bahan hukum, meliputi:

- 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>4</sup>. maka dalam penelitian ini bahan hukum primer terdiri dari Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11 /POJK.03/2020 Tentang Stimulus Ekonomi Nasional sebagai Kebijakan Konteriklikal tentang Dampak Penyakit Virus Korona 2019.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*”, Jakarta : Rajawalipers, 2013, hlm. 62

## 2) Bahan hukum sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum, termasuk skripsi dan jurnal-jurnal hukum. Peneliti berusaha menggunakan buku-buku dan jurnal yang memang menjadi fokus dalam topik permasalahan yang diangkat pada penelitian tersebut.

## 3) Bahan hukum tersier

Pada penelitian ini juga digunakan dan didapatkan data-data yang bersumber dari situs internet, khususnya dalam penyertaan beberapa kasus atas topik permasalahan pada penelitian tersebut.

## 2. Alat pengumpul data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- a. Study lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian (sebutkan nama, jabatan dan instansi narasumber atau identitas singkat narasumber jika narasumber berasal luar instansi) guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
  1. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun luar kampus Universitas Muhammadiyah

Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

2. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

### **3. Analisis data**

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Penelitian ini menggunakan metode analisis secara kualitatif. Analisis kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat pada Peraturan Perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma dalam masyarakat.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ali, *Op.Cit*, hlm. 105.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepakatan dari kata “*ovreenkomst*” dalam bahasa Belanda atau istilah “*agreement*” dalam bahasa Inggris. Jadi istilah “hukum perjanjian” berbeda dengan istilah “hukum perikatan”.<sup>6</sup>Karena dengan istilah “perikatan” dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam KUH Perdata, jadi termasuk juga baik perikatan yang terbit karena undang-undang maupun perikatan yang terbit dari perjanjian.

Dalam hal ini jika dengan hukum perikatan, termasuk baik perikatan yang terbit dari undang-undang maupun perikatan yang terbit karena undang-undang, maka dengan hukum perjanjian, yang dimaksudkan hanya terhadap perikatan-perikatan yang terbit dari perjanjian saja. Sedangkan hukum yang berlaku terhadap perjanjian pada prinsipnya adalah KUH Perdata.<sup>7</sup>Kata perjanjian menunjukkan adanya makna bahwa para pihak dalam perjanjian yang akan diadakan telah sepakat tentang apa yang mereka sepakati berupa janji-janji yang diperjanjikan. Sementara itu, kata persetujuan menunjukkan makna bahwa para pihak dalam suatu perjanjian tersebut sama-sama setuju tentang segala sesuatu yang diperjanjikan.

“menurut Abdul Aziz Muhammad kata *aqad* dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Dari sinilah kemudian makna

---

<sup>6</sup> P. N. H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group., halaman 284.

<sup>7</sup> Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers. Cet. Ke-2, halaman 179.

*aqad* diterjemahkan secara bahasa sebagai, “menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga didalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakan isi sumpahnya atau meninggalkannya. Demikian juga dengan janji halnya dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya”. Menurut anwar, akad merupakan pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya”<sup>8</sup>

Dari defenisi ini, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum ( tumbuh atau lenyapnya hak dan kewajiban). Unsur-unsur perjanjian, menurut teori lama adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Adanya perbuatan hukum
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang
3. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan/dinyatakan
4. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih
5. Pernyataan kehendak (*witsverklarings*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain
6. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum
7. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik
8. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan

Kemudian disamping itu salah satu ahli memberikan sebuah pengertian perjanjian tersebut dari sudut pandang mereka masing-masing, antara lain dari Wirjono Prodjodikoro perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai

---

<sup>8</sup> Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum keperdataan dalam perspektif hukum nasional*, Jakarta: Rajawalipers, halaman 55

<sup>9</sup> *Ibid.*, halaman 58

harta benda antara dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji-janji itu.<sup>10</sup>

Mengenai penggolongan/jenis-jenis perjanjian dapat diuraikan bahwa suatu perjanjian dapat dibagi menjadi beberapa macam tergantung dari jenis apa kita melihatnya. Dalam beberapa literatur dijumpai jenis-jenis perjanjian sebagai berikut:<sup>11</sup>

#### 1. Berdasarkan hak dan Kewajiban

Penggolongan ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Adapun perjanjian-perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa-menyewa.

##### a. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak, dan hanya ada hak pihak lain. perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak, misalnya perjanjian pinjam pakai.

##### b. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak, jadi pihak yang berkewajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Misalnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian timbal balik dibagi dua yaitu

---

<sup>10</sup>*Ibid*

<sup>11</sup>*Ibid.*, halaman 60

perjanjian timbal balik sempurna dan perjanjian timbal balik tidak sempurna.

## 2. Berdasarkan Keuntungan yang Diperoleh

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya:

### a. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai

### b. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian atas prestasi dari pihak yang satu, yang selalu didasari atas kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

## 3. Dari Segi Nama dan Pengaturan

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di Pasal 1419 KUH Perdata. Didalam Pasal 1319 KUH Perdata hanya disebutkan dua macam perjanjian menurut namanya, yaitu perjanjian nominat (bernama) dan perjanjian innominaat (tidak bernama).

### a. Perjanjian Bernama (*nominaat*)

Istilah kontra nominaat merupakan terjemahan dari *nominaat contract*. Kontrak nominaat sama artinya dengan kontrak bernama atau *benoemde* dalam bahasa Belanda. Kontrak nominaat merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Adapun isi

didalam Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi “ semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan satu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

b. Perjanjian Tidak Bernama (*innominaat*)

Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat. Jenis perjanjian tidak bernama diatur didalam buku III KUH Perdata, hanya pasal yang mengatur tentang perjanjian innominaat, yaitu Pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi “ semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan satu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Ketentuan ini mengisyaratkan bahwa perjanjian, baik yang mempunyai nama dalam KUHPerdata maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu (tidak bernama) tunduk pada buku III KUHPerdata. Dengan demikian, para pihak yang mengadakan perjanjian innominaat tidak hanya tunduk pada berbagai peraturan yang mengaturnya, tetapi para pihak juga tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata, perjanjian innominaat contohnya sewa beli, sewa guna usaha/leasing, dan lain-lain. Perjanjian tidak bernama dibagi 2 (dua), yaitu

a. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari berbagai perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam

KUHPerdata maupun KUHDagang. Misalnya perjanjian sewa beli (gabungan sewa-menyewa dan jual beli). Setiap orang diperbolehkan / bebas membuat perjanjian bernama, tak bernama, maupun perjanjian campuran, karena hukum perikatan dan hukum perjanjian diatur dalam buku III KUHPerdata merupakan hukum pelengkap (*aanvulvent recht*)

b. Perjanjian Mandiri

Perjanjian mandiri adalah perjanjian yang tidak mengandung unsur dari berbagai perjanjian secara mandiri berlaku sebagai perjanjian sendiri.

4. Dari Segi Tujuan Perjanjian

Penggolongan ini didasarkan pada unsur-unsur perjanjian yang terdapat didalam perjanjian tersebut.

- a. Perjanjian kebendaan, perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan atau diserahkan kepada pihak lain. misalnya perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.
- b. Perjanjian obligator, perjanjian ini adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.
- c. Perjanjian liberatoir. Perjanjian liberatoir adalah perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya pembebasan hutang (Pasal 1438 KUHPerdata).

5. Dari Cara Terbentuknya Atau Lahirnya Perjanjian

Penggolongan perjanjian ini berdasarkan pada terbentuknya perjanjian itu. Perjanjian itu sendiri terbentuk karena adanya kesepakatan kedua belah pihak pada saat melakukan perjanjian.

a. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Jadi perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

b. Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Jadi dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Misalnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai.

c. Perjanjian Formal

Perjanjian formal adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jika bentuk perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan, maka perjanjian tersebut tidak sah. Misalnya jual beli tanah harus dengan akta PPAT, pendirian perseroan terbatas harus dengan akta notaris.

Dalam kontrak/perjanjian para pihak ada beberapa ajaran yaitu:<sup>12</sup>

1. Teori Pernyataan atau (*Uitingstheorie*): ini mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan atau suatu penawaran ditulis. Kelemahan teori ini adalah tidak dapat ditentukannya secara pasti kapan kesepakatan itu lahir atau dibuar;

---

<sup>12</sup> Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Kencana: Jakarta Halaman 57 -58

2. Teori Pengiriman (*Verzendingstheorie*): mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan terikat dan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahan teori ini yaitu pihak yang menawarkan tidak tahu bahwa ia telah terikat dengan penawarannya sendiri.
3. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan lahir pihak yang menawarkan telah diterima oleh yang menerima penawaran, kelemahan teori yaitu jika penawaran itu belum diketahui oleh pihak yang menerima tawaran.
4. Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan. kelemahan teori ini adalah penawaran itu diketahui atau tidak telah dianggap mengetahui.

Telah dikemukakan ada beberapa hal yang dapat menyebabkan terhapusnya suatu perikatan, yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Pembaharuan hutang
4. Perjumpaan hutang atau kompensasi
5. Percampuran hutang
6. Pembebasan hutang
7. Musnahnya barang yang terhutang
8. Kebatalan atau pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal

## 10. Lewatnya waktu

Karena perjanjian merupakan salah satu dari perikatan maka terhapusnya perikatan diatas berlaku juga untuk perjanjian, namun secara khusus dapat dikemukakan bahwa yang dapat menyebabkan terhapusnya perjanjian adalah sebagai berikut.<sup>13</sup>

### 1. Jangka waktu berakhir

Dalam hal suatu perjanjian yang didasarkan atas jangka waktu tertentu, maka perjanjian itu akan terhapus dengan sendirinya jika jangka waktunya berakhir. Hal ini sama dengan “ lewatnya waktu” yang menghapus suatu perikatan. Contoh dalam hal sewa menyewa yang mempunyai jangka waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa akan terhapus jika jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang lagi.

### 2. Dilaksanakan objek perjanjian

Dilaksankannya objek perjanjian, maksudnya apa yang diperjanjikan atau apa yang menjadi prestasi dari suatu perjanjian telah dilaksanakan oleh para pihak, juga dapat menghapus suatu perjanjian. Dalam perjanjian jual beli, pihak yang pertama sudah menerima barang yang diperjual belikan, dan pihak lainnya telah menerima pembayaran. Maka, perjanjian jual beli itu sudah berakhir/terhapus.

### 3. Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak

---

<sup>13</sup> Zaeni Ashadie, 2018, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUHPerdara (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, PT. Rajagrafindo Persada : Depok, Halaman 93

Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak juga dapat menghapus suatu perjanjian, meskipun salah satu pihak yang memutuskan perjanjian tersebut diharuskan membayarkan penggantian kerugian dan/atau lainnya.

Syarat sah perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Satu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang legal/halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukakan itu. Keempat hal tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut.

#### 1. Kesepakatan (*Toesteming/izin*) Kedua Belah Pihak

Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan antara pihak. Kesepakatan ini diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

#### 2. Kecakapan

Cakap hukum secara perdata berarti kecakapan seseorang melakukan perbuatan hukum dilapangan perdata, dan karenanya mampu untuk mempertanggungjawabkan akibat hukumnya. Seseorang karyawan pabrik merupakan orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, namun ia dianggap tidak cakap untuk membuat kontrak kerja sama antara perusahaannya dengan perusahaan lain.

### 3. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp Der Overeenkomst*)

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerduta, prestasi terdiri dari perbuatan positif dan perbuatan negatif, prestasi itu terdiri atas, menyerahkan sesuatu/memberikan sesuatu, berbuat sesuatu; dan tidak berbuat sesuatu.

Menurut Ahmad Miru, ketiga pembagian prestasi tersebut bukanlah merupakan bagian dari bentuk prestasi, melainkan cara melakukannya. Hal tersebut jelas dan logis, karena memberikan, berbuat dan tidak berbuat jelas-jelas adalah *metode*, teknik atau cara sehingga prestasi itu terwujud.<sup>14</sup>

### 4. Adanya Causa Yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian orzaak (causa yang halal) di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya ditegaskan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

---

<sup>14</sup>*Ibid.*, halaman 70

Perjanjian merupakan salah satu cara terbentuknya perikatan, maka tentunya asas-asas dalam perikatan berlaku pula sebagai asas-asas perjanjian. Namun dari berbagai literatur dijumpai asas-asas perjanjian, yaitu:<sup>15</sup>

1. Asas kepribadian: suatu asas yang menyatakan seseorang hanya boleh melakukan perjanjian untuk dirinya sendiri
2. Asas *konsensual*/kesepakatan: suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, selama syarat-syarat lainnya sudah terpenuhi.
3. Perjanjian batal demi hukum: suatu asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan batal demi jika tidak memenuhi syarat objektif.
4. Keadaan memaksa (*overmacht*): suatu kejadian yang tak terduga dan terjadi diluar kemampuannya sehingga terbebas dari keharusan membayar ganti kerugian.
5. Asas *canseling*: suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan.
6. Asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas membuat kontrak dan menentukan sendiri isi kontrak tersebut sepanjang tidak bertentangan undang-undang, ketertiban umum dan kebiasaan dan didasari itikad baik. Dengan demikian, asas ini mengandung makna bahwa kedua belah pihak bebas dalam menentukan isi perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundangan. Karena adanya asas kebebasan berkontrak ini maka dalam praktik ini timbul jenis-jenis

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, halaman 80

perjanjian yang diatas disebut perjanjian innominatif yang pada umumnya timbul dalam kegiatan bisnis.

7. Yang termasuk perjanjian *innomatif* adalah perjanjian jual beli kredit, sewa beli, sewa guna usaha, *franchising* (waralaba), dan lain-lain yang nantinya akan menjadi pokok bahasan dalam buku ini.
8. Asas obligatoir suatu kontrak maksudnya bahwa setelah sahnya suatu kontrak, maka kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.
9. *Zakwaarneming* (Pasal 1345 KUHPerdara) seseorang yang melakukan pengurusan terhadap benda orang lain tanpa diminta oleh orang yang bersangkutan maka ia harus mengurusnya sampai selesai.
10. Asas *pacta sunt servanda* artinya suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Di samping itu, hukum islam juga menentukan beberapa asas-asas yang harus terkandung dalam perjanjian. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Asas *ibahah* (*mabda' al-ibahah*)

Asas *ibahah* adalah asas umum hukum islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam andigum: “pada asasnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya” asas ini merupakan kebalikan asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Dalam hukum

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, halaman 81

islam, untuk tindakan-tindakan ibadah berlaku asas: “ bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutka dalam dalil-dalil syariah”.

#### 2. Asas Kebebasan Berakad (*mabda' huriyyah at-ta'atud*)

Hukum islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang yang dapat membuat akad atau jenis apa pun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan undang-undang syariah dan memasukkan klausula apa saja kedalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan batil. Namun demikian, dilingkungan mazhab-mazhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas-sempitnya kebebasan tersebut. Nas-nas Al-Qur'an dan sunnah Nabi Muhammad Saw, serta kaidah-kaidah hukum islam menunjukkan bahwa hukum islam menganut asas kebebasan berkontrak (akad). Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dari spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibadah dalam muamalat.

#### 3. Asas Konsensualisme (*mabda' ar-radhaiyyah*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu.

#### 4. Asas Keseimbangan (*mabda' at tawazun fi al-mu'awadhah*)

Secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko. Asas keseimbangan

dalam transaksi (antara apa yang diberikan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok. Asas keseimbangan dalam memikul resiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, dimana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala resiko atas kerugian usaha, sementara kreditor bebas sama sekali dan mendapat presentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalian negatif.

#### 5. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang akan dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan. Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak yang bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

#### 6. Asas Amanah

Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya, dalam kehidupan masa kini banyak sekali objek transaksi yang amat spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditransaksikan, pihak lain menjadi mitra transaksi tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

## 7. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum islam, keadilan yang langsung merupakan perintah Al-Qur'an. Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali dizaman modern ini akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan *negosiasi* mengenai klausula akad tersebut, karena klausula akad itu telah dilakukan oleh pihak lain. tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum islam kotemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu

Unsur-unsur perjanjian dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

### 1. Unsur *Esensialia*

Unsur *esensialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *esensialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Dari sekian banyak perjanjian yang diatur diluar KUH Perdata, yang acap kali sering disebut dengan perjanjian tidak bernama, dalam hal ini dapat digolongkan kedalam tida golongan besar, yaitu.

---

<sup>17</sup>*Ibid.*, halaman 90

- a. Perjanjian yang secara prinsip masih mengandung unsur esensialia dari salah satu perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya perjanjian pemberian kredit oleh perbankan, yang mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian pinjam meminjam. Terhadap jenis perjanjian ini, makanya ketentuan yang berlaku didalam KUH Perdata, sejauh perjanjian tersebut tidak boleh disimpangi dan atau mengandung ketentuan-ketentuan yang tidak diatur secara khusus atau berbeda oleh para pihak adalah mengikat bagi para pihak.
- b. Perjanjian yang mengandung *kombinasi* dari unsur-unsur esensialia dari dua atau lebih perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya perjanjian sewa-beli, yang mengandung baik unsur-unsur *esensialia* jual-beli maupun sewa-menyewa yang diatur dalam KUH Perdata. Untuk perjanjian-perjanjian jenis ini, maka kita harus jeli untuk melihat unsur *esensialia* mana yang paling dominan, yang sebenarnya menjadi tujuan diadakan perjanjian ini, untuk kemudian dapat menentukan secara pasti ketentuan-ketentuan memaksa mana yang diatur dalam KUH Perdata yang dapat dan harus diterapkan untuk tiap-tiap perjanjian, serta ketentuan mana dalam KUH Perdata yang boleh disimpangi serta diatur secara berbeda oleh para pihak.
- c. Perjanjian yang sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, seperti misalnya perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi atau yang lebih populer dengan nama (*financial lease*). Meskipun dalam

perjanjian sewa-menyewa dan opsi untuk membeli kebendaan yang disewa guna usahakan dengan hak opsi, namun jika dilihat dari sifat transaksi sewa guna usaha secara keseluruhan, transaksi ini tidak mengandung unsur sewa-menyewa maupun jual beli, melainkan lebih merupakan suatu bentuk pembiayaan diluar lembaga perbankan, jadi dalam hal ini harus dapat ditentukan terlebih dahulu unsur-unsur *esensialia* dari perjanjian ini, baru kemudian dapat kita kembangkan untuk mencari dan menentukan secara tepat kapan wanprestasi terjadi, apa akibat-akibat wanprestasi tersebut, serta bagaimana menegakkan kembali kewajiban debitur yang sebenarnya terhadap *kreditor* tanpa merugikan kepentingan *kreditor*.

## 2. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* ini adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam suatu perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti, misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir

suatu jual beli dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya.

### 3. Unsur *Aksidental*

Unsur *aksidental* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Ruang lingkup berkontrak menurut hukum perjanjian indonesia meliputi.

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa yang ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan memilih objek perjanjian
- d. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka orang pada dasarnya membuat perjanjian dengan siapa saja, bebas menentukan isinya, bentuknya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

### **B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit**

Pemberian kredit kepada berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang

tinggi. Berdasarkan uraian tersebut dapat ditemukan unsur-unsur yang terdapat didalam kredit, yakni:<sup>18</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang akan diterima kembali jangka waktu yang diperjanjikan.
- b. Waktu, yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pengembalian kredit, terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian *kredit* adalah lebih tinggi daripada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit kemudian hari,
- c. *Degree Of Risk*, yaitu adanya tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit berarti makin tinggi pula tingkat resikonya karena ada unsur resiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan.

Prestasi yang diberikan adalah suatu prestasi berupa barang-barang, jasa, atau uang. Dalam perkembangan perkreditan di alam modern maka yang bermaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.

Beberapa pertimbangan kreditur ketika akan memberi pinjaman, dan adapun macam-macam *kreditur* yang dapat memberikan hutang digolongkan menjadi dua macam, perorangan dan perusahaan/bank. Hutang piutang antar perorangan sifatnya adalah urusan pribadi, karena siapa saja orangnya dapat memberikan utang kepada orang lain. berbeda dengan bank, sebuah lembaga yang bentuknya sebagai perusahaan yang salah satu fungsinya memberikan

---

<sup>18</sup> Etty Mulyati, 2016, *Kredit Perbankan, Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, PT. Refika Aditama : Bandung, Halaman 76

kredit kepada nasabahnya, yang diatur dalam undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

#### 1. Krediturnya Perorangan

Terkait dengan kreditur yang memberikan hutang adalah perorangan, maka setidaknya orang yang meminta hutang dipertimbangkan generasi hal-hal yang menyangkut empat persoalan, yaitu tentang siapa orangnya, nilai hutangnya, kekayaan dan kepentingannya. Dengan mempertimbangkan dengan seksama, kreditur mempunyai dasar yang kuat untuk dapat mengambil keputusan untuk memberikan atau tidak memberikan hutang.

#### 2. Siapa Orangnya

Mengenai pertimbangan tentang siapa orangnya, seorang kreditur akan mempertimbangkan minimal ada tiga hal, yaitu tentang masalah kenal atau tidak orangnya, bagaimana hubungan dan apa pekerjaannya.<sup>19</sup>

##### a. Kenal atau Tidak

Jika ada orang datang meminta hutang, seorang kreditur akan mempertimbangkan yang pertama-tama apakah kenal orangnya atau tidak. Kalau tidak kenal, pada umumnya kreditur tidak akan mudah memberikan hutang. Banyak orang yang menganggap sebagai sesuatu yang aneh atau kurang / tidak lazim, orang yang tidak kenal tiba-tiba meminta dipinjami uang. Dalam

---

<sup>19</sup> Gatot Supramono, 2015, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana : Jakarta, Halaman 12

praktik, kebanyakan orang tidak bersedia meminjami uang kepada orang yang tidak kenal.<sup>20</sup>

b. Hubungannya

Pertimbangan berikutnya adalah bagaimana hubungannya selama ini, apakah baik atau tidak, apabila hubungannya kurang/tidak baik, misalnya dahulu pernah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian atau sakit hati, biasanya kreditur tidak berkenan memberikan pinjaman, lain halnya jika yang memohon hutang itu, orangnya tidak pernah mengecewakan, saling menghormati, saling bantu membantu, bisa diajak kerja sama, kemungkinan untuk meminjam uang lebih terbuka.

c. Pekerjaannya

Di samping itu, perlu dipertimbangkan yang bersangkutan itu apa pekerjaannya atau apa jabatannya. Berbicara mengenai pekerjaan atau jabatan dalam hubungannya dengan penghasilan, karena penghasilan akan merupakan sumber pembayaran hutang, jika permintaan hutangnya dikabulkan. Semakin tinggi penghasilan debitur, kreditur merasa semakin percaya akan kemampuan debitur membayar untuk hutangnya.

d. Nilai Hutangnya

Selanjutnya dipertimbangkan tentang berapa besar nilai hutangnya yang dimohon *debitur*. Besarnya nilai hutang dipertimbangkan dengan menghubungkan kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, apakah penghasilannya cukup atau tidak untuk membayar angsuran setiap bulannya.

---

<sup>20</sup>*Ibid.*,

Dilain pihak, besarnya hutang yang diberikan oleh kreditur, juga dipertimbangkan dengan kemampuan finansial kreditur itu sendiri.

e. Kekayaan

*Kreditur* juga harus mempertimbangkan tentang kekayaan yang dimiliki oleh debitur. Seorang yang katanya mempunyai kedudukan tergolong tinggi dan penghasilan yang lumayan, akan tetapi tidak banya yang memiliki kekayaan, akan mengurangi kepercayaan kreditur untuk memberikan hutang kepadanya. Berbeda halnya dengan debitur yang memiliki kekayaan yang cukup sesuai dengan tingkat sosialnya, kreditur akan merasakan aman jika memberikan hutang karena banyak barang yang dapat dijadikan jaminan hutang.

f. Kepentingannya

Kreditur perlu mempertimbangkan kepentingan debitur dalam memohon pinjaman hutang, apa tujuan debitur berhutang? Kalau kepentingan untuk usaha akan menuai keuntungan dikemudian hari, akan berbeda pertimbangannya dengan hutang untuk keperluan pesta perkawinan, rekreasi, membiayai pembangunan rumah yang sifatnya konsumtif. Terlebih lagi jika hutang untuk keperluan berjudi, berfoya-foya, pengadaan narkoba, lebih baik kreditur sulit mempertimbakannya

### **C. Tinjauan Umum *Corona Virus Disease 2019 (covid-19)***

Pada awal tahun 2020, dunia digemparkan dengan merebaknya virus baru yaitu coronavirus jenis baru (SARS-CoV-2) dan penyakitnya disebut *Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)*. Diketahui, asal mula virus ini berasal dari Wuhan, Tiongkok. Ditemukan pada akhir Desember tahun 2019. Sampai

saat ini sudah dipastikan terdapat (65 Maret 2020) (PDPI, 2020). Pada awalnya data *epidemiologi* negara yang telah terjangkit virus ini. (Data WHO, 1 menunjukkan 66% pasien berkaitan atau terpajan dengan satu pasar seafood atau live market di Wuhan, Provinsi Hubei Tiongkok (Huang, et al., 2020). Sampel isolat dari pasien diteliti dengan hasil menunjukkan adanya infeksi *Coronavirus*, jenis *betacoronavirus* tipe baru, diberi nama 2019 novel *Coronavirus* (2019-nCoV).

21

Pada tanggal 11 Februari 2020, *World Health Organization* memberi nama virus baru tersebut *Severe acute respiratory syndrome coronavirus-2* (SARS-CoV-2) dan nama penyakitnya sebagai *Coronavirus disease 2019* (COVID-19) (WHO, 2020). Pada mulanya transmisi virus ini belum dapat ditentukan apakah dapat melalui antara manusia-manusia. Jumlah kasus terus bertambah seiring dengan waktu. Selain itu, terdapat kasus 15 petugas medis terinfeksi oleh salah satu pasien. Salah satu pasien tersebut dicurigai kasus “super spreader”. (Channel News Asia, 2020). Akhirnya dikonfirmasi bahwa transmisi pneumonia ini dapat menular dari manusia ke manusia (Relman, 2020). Sampai saat ini virus ini dengan cepat menyebar masih misterius dan penelitian masih terus berlanjut.

Saat ini ada sebanyak 65 negara terinfeksi virus corona. Menurut data WHO per tanggal 2 Maret 2020 jumlah penderita 90.308 terinfeksi Covid-19. Di Indonesia pun sampai saat ini terinfeksi 2 orang. Angka kematian

---

<sup>21</sup>Yuliana, “*Corona virus diseases (Covid-19); Sebuah tinjauan literatur*” dalam jurnal *Wellness and healthy magazine*, Volume 2, nomor 1, februari 2020, halaman 189.

mencapai 3.087 atau 2.3% dengan angka kesembuhan 45.726 orang.<sup>22</sup> Terbukti pasien konfirmasi Covid-19 di Indonesia berawal dari suatu acara di Jakarta dimana penderita kontak dengan seorang warga negara asing (WNA) asal Jepang yang tinggal di Malaysia. Setelah pertemuan tersebut penderita mengeluhkan demam, batuk dan sesak napas (WHO, 2020).

Berdasarkan data sampai dengan 2 Maret 2020, angka mortalitas di seluruh dunia 2,3% sedangkan khusus di kota Wuhan adalah 4,9%, dan di provinsi Hubei 3,1%. Angka ini di provinsi lain di Tiongkok adalah 0,16%.<sup>8,9</sup> Berdasarkan penelitian terhadap 41 pasien pertama di Wuhan terdapat 6 orang meninggal (5 orang pasien di ICU dan 1 orang pasien non-ICU) (Huang, et.al., 2020). Kasus kematian banyak pada orang tua dan dengan penyakit penyerta. Kasus kematian pertama pasien lelaki usia 61 tahun dengan penyakit penyerta tumor intraabdomen dan kelainan di liver (The Straits Time, 2020).

Kejadian luar biasa oleh *Coronavirus* bukanlah merupakan kejadian yang pertama kali. Tahun 2002 *severe acute respiratory syndrome* (SARS) disebabkan oleh *SARS-coronavirus* (SARS-CoV) dan penyakit *Middle East respiratory syndrome* (MERS) tahun 2012 disebabkan oleh *MERS-Coronavirus* (MERS-CoV) dengan total *akumulatif* kasus sekitar 10.000 (1000-an kasus MERS dan 8000-an kasus SARS). Mortalitas akibat SARS sekitar 10% sedangkan MERS lebih tinggi yaitu sekitar 40%.

#### 1. Patogenesis dan Patofisiologi

Kebanyakan *Coronavirus* menginfeksi hewan dan bersirkulasi di

---

<sup>22</sup>*Ibid.*,

hewan. *Coronavirus* menyebabkan sejumlah besar penyakit pada hewan dan kemampuannya menyebabkan penyakit berat pada hewan seperti babi, sapi, kuda, kucing dan ayam. *Coronavirus* disebut dengan virus zoonotik yaitu virus yang ditransmisikan dari hewan ke manusia. Banyak hewan liar yang dapat membawa patogen dan bertindak sebagai vektor untuk penyakit menular tertentu. Kelelawar, tikus bambu, unta dan musang merupakan host yang biasa ditemukan untuk *Coronavirus*. *Coronavirus* pada kelelawar merupakan sumber utama untuk kejadian *severe acute respiratory syndrome* (SARS) dan *Middle East respiratory syndrome* (MERS).<sup>23</sup>

*Coronavirus* hanya bisa memperbanyak diri melalui sel *host*-nya. Virus tidak bisa hidup tanpa sel *host*. Berikut siklus dari *Coronavirus* setelah menemukan sel *host* sesuai tropismenya. Pertama, penempelan dan masuk virus ke sel *host* diperantarai oleh Protein S yang ada dipermukaan virus. Protein S penentu utama dalam menginfeksi spesies *host*-nya serta penentu tropisnya (Wang, 2020). Pada studi SARS-CoV protein S berikatan dengan reseptor di sel *host* yaitu enzim ACE-2 (*angiotensin-converting enzyme 2*). ACE-2 dapat ditemukan pada mukosa oral dan nasal, *nasofaring*, paru, lambung, usus halus, usus besar, kulit, timus, sumsum tulang, limpa, hati, ginjal, otak, sel *epitel alveolar* paru, sel *enterosit* usus halus, sel *endotel arteri* vena, dan sel otot polos.<sup>20</sup> Setelah berhasil masuk selanjutnya translasi replikasi gen dari RNA genom virus. Selanjutnya replikasi dan transkripsi dimana sintesis virus RNA melalui translasi dan perakitan dari kompleks

---

<sup>23</sup>*Ibid*, halaman 190

replikasi virus. Tahap selanjutnya adalah perakitan dan rilis virus.

Setelah terjadi transmisi, virus masuk ke saluran napas atas kemudian bereplikasi di sel *epitel* saluran napas atas (melakukan siklus hidupnya). Setelah itu menyebar ke saluran napas bawah. Pada infeksi akut terjadi peluruhan virus dari saluran napas dan virus dapat berlanjut meluruh beberapa waktu di sel *gastrointestinal* setelah penyembuhan. Masa inkubasi virus sampai muncul penyakit sekitar 3-7 hari.

## 2. Manifestasi Klinis

Infeksi COVID-19 dapat menimbulkan gejala ringan, sedang atau berat. Gejala klinis utama yang muncul yaitu demam (suhu  $>38^{\circ}\text{C}$ ), batuk dan kesulitan bernapas. Selain itu dapat disertai dengan sesak memberat, fatigue, mialgia, gejala *gastrointestinal* seperti diare dan gejala saluran napas lain. Setengah dari pasien timbul sesak dalam satu minggu. Pada kasus berat perburukan secara cepat dan progresif, seperti ARDS, syok septik, asidosis metabolik yang sulit dikoreksikan perdarahan atau disfungsi sistem koagulasi dalam beberapa hari. Pada beberapa pasien, gejala yang muncul ringan, bahkan tidak disertai dengan demam. Kebanyakan pasien memiliki prognosis baik, dengan sebagian kecil dalam kondisi kritis bahkan meninggal. Berikut sindrom klinis yang dapat muncul jika terinfeksi. Berikut sindrom klinis yang dapat muncul jika terinfeksi:<sup>24</sup>

### 1) Tidakberkomplikasi

Kondisi ini merupakan kondisi teringan. Gejala yang muncul berupa

---

<sup>24</sup>*Ibid.*

gejala yang tidak spesifik. Gejala utama tetap muncul seperti demam, batuk, dapat disertai dengan nyeri tenggorok, kongesti hidung, malaise, sakit kepala, dan nyeri otot. Perlu diperhatikan bahwa pada pasien dengan lanjut usia dan pasien *immunocompromises* presentasi gejala menjadi tidak khas atau atipikal. Selain itu, pada beberapa kasus ditemui tidak disertai dengan demam dan gejala relatif ringan. Pada kondisi ini pasien tidak memiliki gejala komplikasi diantaranya dehidrasi, sepsis atau napas pendek.

2) *Pneumoniaringan*

Gejala utama dapat muncul seperti demam, batuk, dan sesak. Namun tidak ada tanda pneumonia berat. Pada anak-anak dengan pneumonia tidak berat ditandai dengan batuk atau susah bernapas

3) *Pneumonia berat*. Pada pasiendewasa:

- a) Gejala yang muncul diantaranya demam atau curiga infeksi salurannapas
- b) Tanda yang muncul yaitu takipnea (frekuensi napas: > 30x/menit), distress pernapasan berat atau saturasi oksigen pasien <90% udara luar.

3. Penegakkan Diagnosis

Pada anamnesis gejala yang dapat ditemukan yaitu, tiga gejala utama: demam, batuk kering (sebagian kecil berdahak) dan sulit bernapas atau sesak.

- 1) Pasien dalam pengawasan atau kasus *suspek/possible*

- a) Seseorang yang mengalami.<sup>25</sup>
- (1). Demam ( $\geq 38.0^{\circ}\text{C}$ ) atau riwayat demam
  - (2). Batuk atau pilek atau nyeri tenggorokan
  - (3). Pneumonia ringan sampai berat berdasarkan klinis dan/atau gambaran radiologis. (pada pasien immunocompromised presentasi kemungkinan atipikal) DAN disertai minimal satu kondisi sebagai berikut:
    - (a). Memiliki riwayat perjalanan ke Tiongkok atau wilayah/negara yang terjangkit\* dalam 14 hari sebelum timbul gejala
    - (b). Petugas kesehatan yang sakit dengan gejala sama setelah merawat pasien infeksi saluran pernapasan akut (ISPA) berat yang tidak diketahui penyebab / etiologi penyakitnya, tanpa memperhatikan riwayat bepergian atau tempat tinggal.<sup>29</sup>
- b) Pasien infeksi pernapasan akut dengan tingkat keparahan ringan sampai berat dan salah satu berikut dalam 14 hari sebelum onset gejala:
- (1). Kontak erat dengan pasien kasus terkonfirmasi atau probable COVID-19, ATAU
  - (2). Riwayat kontak dengan hewan penular (jika hewan sudah teridentifikasi), ATAU
  - (3). bekerja atau mengunjungi fasilitas layanan kesehatan dengan kasus terkonfirmasi atau probable infeksi COVID-19 di Tiongkok

---

<sup>25</sup>*Ibid.*

atau wilayah/negara yang terjangkit.

- (4). Memiliki riwayat perjalanan ke Wuhan dan memiliki demam (suhu  $\geq 38.0^{\circ}\text{C}$ ) atau riwayat demam.

2) Orang dalam Pemantauan

Seseorang yang mengalami gejala demam atau riwayat demam tanpa pneumonia yang memiliki riwayat perjalanan ke Tiongkok atau wilayah/negara yang terjangkit, dan tidak memiliki satu atau lebih riwayat paparan diantaranya:

- a) Riwayat kontak erat dengan kasus konfirmasi COVID-19
- b) Bekerja atau mengunjungi fasilitas kesehatan yang berhubungan dengan pasien konfirmasi COVID-19 di Tiongkok atau wilayah/negara yang terjangkit (sesuai dengan perkembangan penyakit),
- c) Memiliki riwayat kontak dengan hewan penular (jika hewan penular sudah teridentifikasi) di Tiongkok atau wilayah/negara yang terjangkit (sesuai dengan perkembangan penyakit).

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Kewajiban Debitur Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. BPRS Puduarta Insani**

Perjanjian tentunya memiliki muatan-muatan yang mengandung unsur kesepakatan antara para pihak baik debitur ataupun kreditur, adapun isi muatan yang dimaksud adalah hak dan kewajiban para pihak serta mekanisme dalam menjalankan hak dan kewajiban tersebut, dan demi berjalannya isi kesepakatan tersebut maka dibuatlah kedalam bentuk tertulis sebagai bukti bahwa antara para pihak telah melakukan sebuah perjanjian dan sebagai bukti valid untuk melindungi masing-masing pihak.

Mengenai perjanjian diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 didalamnya disebutkan syarat sah perjanjian adalah cakap, objek yang diperjanjikan, sepakat, dan sebab yang halal. Dan apabila syarat tersebut telah dipenuhi maka tidak ada permasalahan dalam membuat perjanjian. Adapun kesepakatan merupakan dasar bagi para pihak dalam melakukan prestasi sehingga tidak ada yang merasa dirugikan, dengan demikian untuk melaksanakan prestasi maka haruslah adanya peraturan yang mengaturnya dengan maksud mengikat para pihak agar tidak melakukan wanprestasi. Adapun mengenai kesepakatan diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 disebutkan didalamnya yaitu tiap-tiap kesepakatan yang perjanjikan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.

Kewajiban dan hak menjadi dasar wujud dari kepastian hukum, karena tujuan hukum adalah memberikan manfaat bagi subyeknya, untuk itu apabila kewajiban tidak diberikan sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka ada pihak yang dirugikan, sebabnya dapat menjadi dasar tidak terjalannya pemenuhan prestasi. Inilah yang menjadi sengketa yang umumnya terjadi dalam perjanjian. Bukti dari perjanjian tersebut dapat menjadi dasar untuk membuat pelaporan bagi pihak yang dirugikan.

Perihal penundaan yang terjadi antara kreditur PT. BPRS Peduarta Insani dengan Debitur mengenai pemenuhan kewajiban debitur atas kredit pemilikan rumah dapat diulas dari bentuk kewajiban debitur terhadap kreditur. Adapun kewajiban dari debitur terhadap kreditur adalah pemenuhan isi dari perjanjian sebagai berikut:

### **1. Mematuhi kebijakan dan syarat yang telah diperjanjikan dan disepakati oleh debitur**

Debitur dalam posisinya sebagai seseorang yang harus memenuhi pemenuhan prestasinya dalam bentuk pembayaran atas kredit yang diajukannya terhadap kreditur terhadap objek yang diperjanjikan haruslah mematuhi dan menuruti segala kebijakan dan syarat yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Syarat-syarat dan kebijakan yang telah disepakati tersebut termasuk di dalamnya mengenai syarat yang meliputi syarat subjektif maupun syarat objektif yang dimuat dan disepakati sebelumnya. Selain itu mengenai kebijakan-kebijakan yang telah diperjanjikan, menganut prinsip asas kebebasan berkontrak, maka para

pihak termasuk debitur harus turut mematuhi dan menjalankan kewajibannya atas kebijakan yang diperjanjikan dalam perjanjian.

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif dalam suatu perjanjian pada umumnya meliputi syarat-syarat mengenai kedudukan subjek hukum yang melakukan perjanjian tersebut. Syarat subjektif secara dasar mencakup mengenai kesesuaian kriteria subjek yang membuat perjanjian, baik syarat secara umum berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) maupun ketentuan khusus sesuai isi dari perjanjian yang disepakati para pihak tersebut.

Salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur terhadap kreditur adalah mengenai administrasi sebelum melakukan perjanjian. Salah satu bentuknya harus melakukan ketentuan yaitu mengisi formulir permohonan, pas foto 3x4 suami dan istri, foto copy KTP suami dan istri, Foto copy kartu keluarga, Foto copy surat nikah. Jika ketentuan tersebut telah dipenuhi maka akan ada pertimbangan dari pihak kreditur untuk memberikan pinjaman terhadap debitur, hal inilah yang menjadi dasar kreditur memberikan atau tidaknya peminjaman.

Berdasarkan perjanjian kredit pemilikan rumah antara kreditur yaitu PT BPRS Pudurta Insani dengan debiturnya, maka syarat-syarat subjektif yang dimuat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut merupakan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk dipenuhi, termasuk khususnya bagi debitur. Syarat-Syarat subjektif tersebut oleh pihak kreditur telah ditetapkan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah saat debitur dan kreditur ingin mencapai kesepakatan mengenai objek perjanjian kredit yang diperjanjikan. Kreditur selaku pihak yang dalam

konteks perjanjian ini merupakan pihak yang menawarkan produk yang dimilikinya terhadap pihak debitur, harus juga memperhatikan ketentuan umum yang diatur dalam norma-norma hukum, khususnya mengenai dasar dalam melakukan perikatan yang kesemuanya telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Syarat subjektif dalam perjanjian yang telah ditetapkan oleh kreditur yaitu PT.BPRS Pudurta Insani terhadap debitur yaitu melampirkan dan mengisi formulir serta melengkapi dokumen-dokumen berkaitan dengan status identitas pihak debitur sesuai yang ditentukan dan disepakati pada perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut.<sup>26</sup>

Pencantuman keterangan identitas menjadi sangat penting karena dari identitas diri yang dicantumkan dengan data yang dilampirkan (seperti KTP) akan dapat dilihat apakah pihak yang berjanji memiliki kecakapan untuk mengadakan perjanjian atau tidak. Selain itu, perlu diketahui alamat tempat tinggal dari para pihak untuk mengetahui yurisdiksi pengadilan mana yang berhak mengadili seandainya terjadi sengketa dalam hal tidak disebutkan secara jelas akan diselesaikan di mana dalam perjanjian. Jabatan harus dicantumkan untuk melihat kompetensinya untuk mewakili perusahaan/instansi yang diwakili dalam perjanjian. Atau jika pihak yang mewakili mendapat surat kuasa, dicantumkan pula tanggal dan nomor surat kuasanya.

Terkait praktik di lapangan, jika KTP sedang dalam pengurusan di Kelurahan, pihak yang mengadakan perjanjian dapat menggunakan Surat Izin

---

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Riswan Hadi selaku Supervisor Marketing pada PT BPRS Pudurta Insani pada tanggal 22 Juli 2020

Mengemudi (SIM) atau Passport sebagai gantinya. Terutama dalam hal perjanjian dibuat secara resmi (tertulis dan termasuk sebagai suatu perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang sah), salinan (fotokopi) identitas ini akan diminta oleh pihak kreditur. Bisa pula menggunakan identitas berupa KTP disertakan surat keterangan dari Kelurahan bahwa KTP sedang dalam pengurusan karena pada umumnya nomor KTP tidak berubah-ubah (khusus terhadap pihak yang belum memiliki KTP Elektronik).

Perihal identitas yang digunakan juga harus merujuk pada ketentuan norma hukum yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adapun salah satu syarat subjektif mengenai identitas pihak yang melakukan perjanjian, adalah seseorang tersebut harus digolongkan sebagai seseorang yang telah cakap hukum. Termasuk dalam hal perikatan yang diperjanjikan antara debitur dengan kreditur PT BPRS Pudurta Insani atas perjanjian kredit pemilikan rumah antara keduanya.

Syarat seseorang yang dapat digolongkan sebagai seseorang yang telah cakap hukum berdasarkan Pasal 1320 kuhperdata tersebut dirujuk berdasarkan ketentuan pasal lainnya yaitu Pasal 330 KUHPerdata tentang cakap hukum atau seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah, pasal tersebut mengharuskan seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum berusia 21 tahun.

Cakap di depan hukum yang dimaksud juga sebagai orang yang sudah sah untuk membuat perjanjian tanpa adanya pengampuan dari walinya. Karena orang

tersebut sudah dianggap dewasa dan mampu untuk membuat suatu perjanjian disamping itu mengenai cakap hukum ini tidak semuanya harus dilihat dari usia bisa saja orang yang belum berusia 21 tahun namun status orang tersebut telah menikah dibawah umur 21 tahun maka orang tersebut sudah dianggap dewasa dan cakap hukum.

Adapun mengenai orang yang tidak cakap hukum berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu:

1. Orang yang belum dewasa, yang dimaksud orang yang belum dewasa adalah orang yang menurut KUHPerdara Pasal 330 belum berusia 21 tahun.
2. Mereka yang dibawah pengampuan, yang dimaksud pengampuan adalah orang yang masih harus diwakilkan atau orang dalam perlindungan orang lain atau wali dari si pengapua.
3. Orang-orang perempuan yang telah kawin. Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 undang-undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak melakukan perbuatan hukum.

Perihal di bawah pengampuan lebih spesifiknya diatur didalam Pasal 433 KUHPerdara disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus dibawah pengampuan, bahwa ketika ia

kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Dan menurut pasal ini juga disebutkan bahwa orang yang sangat boros dapat dikategorikan sebagai orang dibawah pengampuan. Disamping itu juga mengenai isi pasal ini dapat menjadi tolak ukur dalam membuat perjanjian atau perikatan.

Kata dungu didalam Pasal 433 KUHPerduta diartikan dengan sangat tumpul otaknya, tidak cerdas, bebal atau bodoh, yang dapat diartikan juga sebagai kurang mampu seseorang dalam melakukan sebuah tindakan sendiri karena tidak memiliki kemampuan. Terkait dengan sakit otak juga dapat diartikan sebagai tidak dapat berpikir normal layaknya orang yang biasa yang mampu mengendalikan diri. Mengenai mata gelap dapat diartikan sebagai seseorang yang tidak mampu mengontrol atau mengendalikan dirinya sendiri sehingga sangat mudah marah tanpa penyelesaian masalah. Prihal boros dapat diartikan sebagai seseorang yang tidak mampu manajemen keuangannya sehingga sangat mudah kehabisan uang, dan tidak memiliki manfaat jangka panjang hanya kesenangan sesaat.

Berdasarkan ketentuan Pasal dalam KUHPerduta tersebut, sesuai dengan syarat yang telah ditetapkan oleh kreditur yaitu PT BPRS Pudurta Insani, debitur berkewajiban untuk memenuhi seluruh ketentuan berdasarkan aturan-aturan tersebut dalam melakukan perikatan atas kredit pemilikan rumah. Sehingga apabila kewajiban tersebut tidak jalankan maka PT BPRS Pudurta Insani berhak untuk membatalkan perjanjian atas kredit pemilikan rumah yang diajukan oleh debitur berdasarkan norma hukum yang telah dijabarkan di atas.

b. Syarat objektif

Adapun syarat objektif yang harus diepnuhi oleh debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah terhadap kreditur PT BPRS Pudurta Insani adalah terkait dengan kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran kredit hingga mengenai kesiapan deibtur dalam memeuhi prestasinya tersebut. Hal tersebut meliputi penyerahan dokumen-dokumen seperti halnya slip gaji, foto copy tabungan telpon, kartu pegawai negeri sipil, kartu peserta taspen, surat kuasa pemotongan gaji dari bendahara.

Syarat objektif tersebut diwajibkan kepada debitur untuk kemudian dipenuhi, hal ini terkait dengan pemberlakuan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian tersebut dilakukan dilandasi oleh suatu sebab yang halal dan tidak bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku. Apabila kemudian debitur dianggap tidak dapat memenuhi ataupun memenuhi kewajiban perihal syarat objektif tetapi tidak sesuai seperti yang diperjanjikan, dengan adanya tipu muslihat dan pemalsuan keterangan tersebut, maka perjanjian tersebut dapat digolongkan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian berdasarkan kaidah hukum yang berlaku.

Penyertaan dokumen-dokumen berupa slip gaji, foto copy tabungan telpon, kartu pegawai negeri sipil, kartu peserta taspen, surat kuasa pemotongan gaji dari bendahara yang telah dipersyaratkan oleh Kreditur PT BPRS Pudurta

Insani dan dibebankan sebagai kewajiban debitur.<sup>27</sup> Hal tersebut merupakan suatu bentuk untuk memastikan kemampuan debitur dalam memenuhi kredit pemilikan rumah. Hal ini demi menghindari tindakan-tindakan seperti halnya tindakan wanprestasi oleh debitur dan demi memastikan prinsip kehati-hatian yang berlaku dalam pelaksanaan perkreditan saat ini di Indonesia.

Pada akhirnya mengenai kedua syarat tersebut merupakan termasuk kewajiban debitur dalam melakukan perjanjian terhadap kreditur PT BPRS Pudurta Insani atas perjanjian kredit rumah yang diperjanjikan keduanya. Sehingga debitur wajib mematuhi dan memenuhi persyaratan tersebut demi terselenggaranya perjanjian kredit yang bersesuaian dengan norma hukum privat yang berlaku di Indonesia.

## **2. Memenuhi prestasi berupa cicilan kredit yang telah diperjanjikan sesuai isi perjanjian kredit**

Kewajiban lainnya yang harus dipenuhi oleh debitur adalah pembayaran cicilan kredit yang sudah disepakati, dengan ketentuan yang apabila tidak dilaksanakan oleh pihak debitur maka kreditur berhak memberikan peringatan ataupun sanksi yang telah dituangkan didalam isi perjanjian, seperti penarikan kembali aset ataupun pembayaran denda sesuai dengan berapa lama tidak membayarkan kredit yang seharusnya dibayarkan kepada kreditur. Sebab yang seharusnya dilakukan oleh debitur apabila tidak mampu membayarkan adalah meminta izin permohonan bahwa tidak dapat membayar pada waktu perberapa bulan. Sehingga pihak dari kreditur mengetahui bahwa adanya kendala seperti

---

<sup>27</sup> Hasil Wawancara dengan Riswan Hadi selaku Supervisor Marketing pada PT BPRS Pudurta Insani pada tanggal 22 Juli 2020

masalah pandemi korona virus seperti sekarang ini. Karena disebutkan harus adanya toleransi bagi kreditur terhadap kreditur.

Prestasi merupakan istilah dari terpenuhinya isi perjanjian atau bisa dikatakan sebagai terlaksananya apa yang dibuat oleh pembuat perjanjian, dan prestasi juga telah disebutkan didalam Pasal 1234 KUHPerdara perikatan ditujukan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dalam suatu kontrak, dapat terkandung satu atau bahkan ketiga unsur perbuatan tersebut di atas. Wanprestasi biasanya timbul akibat tidak dipenuhinya isi perjanjian, adapun beberapa unsur tidak dipenuhinya suatu prestasi atas suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara adalah:

- a. Tidak menyanggupi untuk melakukan isi dari seluruh perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan kesepakatan
- b. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan oleh salah satu pihak pembuat perjanjian.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan hanya saja terlambat dalam memenuhi isi perjanjian
- d. Melakukan suatu tindakan tetapi tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Terkait prestasi debitur terhadap kreditur PT BPRS Pudurta Insani dalam perjanjian kredit pemilikan rumah oleh keduanya, prestasi debitur adalah dengan membayarkan sejumlah uang sesuai dengan nominal yang telah disepakati dalam perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut. Besaran nominal cicilan pembayaran telah ditetapkan oleh kreditur, atas pertimbangan kemampuan debitur dalam

melakukan pemenuhan prestasi hingga terkait dengan objek yang diperjanjikan oleh keduanya.<sup>28</sup>

Perihal pemenuhan kewajiban ini dapat ditoleransi oleh pihak kreditur dikarenakan adanya pandemi virus *covid-19* yang menimbulkan dampak ekonomi menurun diberbagai sektor dan juga adanya intruksi dari presiden mengenai keringanan bagi para debitur yang sedang menjalankan sistem pengkreditan. Hal inilah yang menjadi dasar bagi para kreditur memberikan keringanan kepada debitur demi kebaikan bersama. Bencana non alam ini terjadi bukan atas kehendak dan diluar kemampuan manusia sehingga sudah selayaknya kreditur memberikan keringanan bagi para debitur.

Pada dasarnya juga walaupun nyatanya terdapat keringanan atas upaya penundaan pembayaran kredit atas pemilikan rumah oleh debitur terhadap debitur dengan alasan pandemi *covid-19* yang merupakan suatu keadaan darurat berdasarkan penetapan oleh pemerintah, namun tetap saja hal tersebut haruslah merujuk pada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah tersebut. Termasuk diantaranya mengenai golongan kredit apa saja yang kemudian mendapatkan relaksasi penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur, hingga faktor terimbasnya kondisi debitur akibat pandemi *covid-19*.

## **B. Pertanggungjawaban Debitur Atas Penundaan Pemenuhan Kewajiban Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Pandemi *Covid-19***

Perjanjian merupakan salah satu bentuk terjadinya kepastian hukum yang memiliki muatan kesepakatan didalam sebuah objek yang diperjanjikan. Oleh

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara dengan Riswan Hadi selaku Supervisor Marketing pada PT BPRS Puduarta Insani pada tanggal 22 Juli 2020

karena itu maka bentuk kesepakatan menjadi tanggung jawab bagi para pembuat perjanjian. Pemenuhan terhadap kewajiban dalam perjanjian kredit menjadi tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Yang dalam hal ini antara kreditur dan debitur.

Mengenai perjanjian kredit tentunya memiliki dampak positif bagi para pencari pinjaman, karena merasa terbantu meringankan kebutuhan yang harus dipenuhi dan membantu dalam hal beban para peminjam yang ingin membeli atau menguasai suatu barang yang harus didapat dengan cepat. Namun dalam memberi pinjaman para kreditur juga harus melihat atau memeriksa sesuai klasifikasi orang yang harus dipinjamkan, karena ini beresiko bagi para kreditur yang ketika meminjamkan kepada debitur terbentur masalah pembayaran yang kadang macet. Inilah yang sering terjadi, ketika kreditur memberikan hak-hak debitur namun debitur tidak semuanya memenuhi kewajibannya.

Kewajiban itu sendiri merupakan wujud prestasi dalam perjanjian, karena apabila tidak terjadinya prestasi maka kerugian akan diterima bagi pihak yang memberikan pinjaman, untuk itu debitur juga harus beritikad baik kepada kreditur sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. Itikad baik sangat mempengaruhi terpenuhinya suatu prestasi hal itulah yang membuat kreditur dapat memberikan hak-hak kepada debitur dan sebaliknya debitur memberikan kewajiban kepada kreditur.

Pertanggungjawaban merupakan aspek penting yang harus dilaksanakan oleh setiap seseorang yang telah melakukan perikatan, karena ini merupakan salah satu unsur akan terpenuhinya prestasi. Banyak dari setiap pembuat perjanjian

yang dengan sengaja mengabaikan tanggung jawabnya sebagai salah satu pihak yang melakukan perjanjian, padahal bentuk tanggung jawab merupakan salah satu kewajiban yang memiliki point penting dalam membuat suatu perjanjian. Tanggung jawab juga tentunya akan dipertanyakan dikarenakan ini dapat membuat kerugian salah satu pihak apabila tidak melaksanakan prestasi.

Permasalahan yang sering terjadi pada saat pemenuhan kewajiban oleh debitur terhadap kreditur terkait dengan pembayaran kredit yang telah jatuh tempo. Mengenai hal ini pihak kreditur juga tentunya akan mempertanyakan perihal mengapa pemenuhan kewajiban tidak berjalan mulus karena debitur mungkin saja mengalami hambatan dalam melaksanakan pembayaran. Masalah ini biasanya pihak kreditur mempertanyakan baik secara langsung dengan datang kerumah debitur atau bisa juga pihak debitur yang datang ke kantor dari kreditur.

Terkait dengan *covid-19* tentunya membuat perekonomian menurun tajam diberbagai kalangan baik kalangan masyarakat biasa maupun didalam sektor usaha. Kerena roda perekonomian sempat terhenti dengan adanya pandemi *covid-19* ini. Banyak kebijakan dari pemerintah mengenai larangan beraktivitas membuat ekonomi menjadi terhenti, hal inilah yang membuat masyarakat memiliki beban tersendiri apalagi yang sedang menjalani pinjam meminjam, mereka merasa sulit untuk membayarkan perbulannya yang telah jatuh tempo.

Terkait dengan dampak besar dari *Covid-19* telah terasa di berbagai lini kehidupan, terutama di bidang ekonomi. Demikian pula, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11 /POJK.03/2020 Tentang Stimulus Ekonomi Nasional sebagai Kebijakan

Konteriklikal tentang Dampak Penyakit Virus Korona 2019 (POJK 11/2020). Kebijakan ini tampaknya menangani banyak keluhan tentang kesulitan dalam mengakses kredit atau penyediaan pembiayaan untuk pengemudi taksi online, ojek online, pengemudi taksi, pengusaha UMKM dan pekerja sementara dan korban PHK melalui relaksasi kredit.

Peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan mengutamakan pemberian keringanan kepada debitur yang memiliki perekonomian yang tidak tetap. Hal ini dikarenakan pendapatan masyarakat selaku debitur yang biasanya cukup untuk melakukan pembayaran kredit namun dengan keadaan *covid-19* ini tidak memiliki pemasukan disebabkan pekerjaannya berkaitan dengan interaksi kepada orang lain, sehingga sesuai himbauan pemerintah mengenai *sosial distancing* membuat pihaknya tidak dapat bekerja dan akibat dari itu semua mereka tidak memiliki penghasilan.

Di samping itu pihak kreditur juga perlu pada dasarnya membutuhkan aliran dana dalam pencairan dana kredit yang merupakan haknya selaku kreditur untuk memenuhi kebutuhan perusahaan. Keadaan ini dikarenakan merupakan hal penting bagi perusahaan untuk menjaga stabilitas kinerja perusahaan khususnya di sektor keuangan perusahaan. Selain itu keringanan bagi debitur juga telah diberikan oleh kreditur hanya saja harus ada klasifikasi dalam pemberian keringanan tersebut karena tidak semua debitur berada didalam posisi yang

sama atau terdampak langsung atas adanya *covid-19* ini. Hal ini juga membuat kreditur berhati-hati dalam memberikan keringanan tersebut.<sup>29</sup>

Hampir semua kontrak/perjanjian pada dasarnya menyertakan klausula pembatalan perjanjian dengan kondisi "*Force Majeure*" atau "*Forced State*" atau "*Overmacht*". Fase ini mencakup hal mendasar atas suatu kontrak, sehingga fase ini dinyatakan atau sering kali terlihat tidak dianggap ada dalam suatu kontrak atau perjanjian. Peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure* dapat dirujuk dan digolongkan berdasarkan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara telah menetapkan *force majeure* sebagai alasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban untuk memenuhi pemenuhan (*nakoming*) dan kompensasi (*schadevergoeding*) meskipun debitur telah melakukan tindakan yang melanggar hukum atau *onrechtmatig*.

Berdasarkan KUHPerdara disebutkan di dalam Pasal 1244 yaitu jika ada alasan untuk itu debitur harus dihukum untuk mengkompensasi biaya, kerugian dan bunga, jika dia tidak membuktikan, bahwa hal itu tidak dilakukan atau tidak pada waktu yang tepat untuk perjanjian, karena itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, dan bahkan tidak dapat dipertanggungjawabkan olehnya, semua itu jika niat buruk tidak memihaknya. Selanjutnya pada ketentuan Pasal 1245 KUHPerdara lebih lanjut disebutkan tidak ada biaya, kehilangan dan bunga harus diganti, jika karena suatu kondisi *overmacht* atau karena situasi yang tidak disengaja, debitur tidak dapat memberikan atau melakukan sesuatu yang diperlukan, atau karena hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang.

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Riswan Hadi selaku Supervisor Marketing pada PT BPRS Puduarta Insani pada tanggal 22 Juli 2020

Secara teoritis, *force majeure* dapat dibagi menjadi dua, yaitu absolut dan relatif. *force majeure* absolut adalah suatu kondisi di mana debitur tidak diizinkan untuk membuat prestasi sama sekali. Sementara *force majeure* relatif adalah suatu kondisi dimana debitur masih mungkin untuk membuat prestasi tetapi dengan pengorbanan yang besar.

Keringanan yang diberikan sesuai dengan Peraturan OJK (POJK) No 11 Tahun 2020, Pasal 2 ayat (1) disebutkan yang dimaksud dengan debitur yang terkena dampak penyebaran Covid-19, termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran Covid-19. Keringanan yang dimaksud didalam pasal 2 ayat (1) adalah keringanan yang dapat diberikan dalam jangka waktu satu tahun melalui bentuk penyesuaian pembayaran cicilan pokok atau bunga, perpanjangan waktu, atau hal lain yang ditetapkan oleh bank atau perusahaan pembiayaan (leasing).

Keringanan yang diberikan oleh kreditur yang dalam hal ini PT. BPRS Puduarta Insani sebagai pihak pemberi pinjaman (kreditur) yaitu memberikan zakat kepada debitur, zakat ini merupakan keringanan yang diberikan perbulannya bahkan ada yang dilangsungkan sampai kepada bulan kedua dan ketiga. Keringanan tersebut tentunya akan meringankan beban pada debitur karena inilah yang merupakan wujud dari rasa tanggung jawab atau itikad baik dari PT. BPRS Puduarta Insani kepada nasabahnya yang mengalami masa-masa sulit karena adanya permasalahan pandemi covid 19 ini.

Terkait dengan pemberian keringanan oleh PT. BPRS Puduarta Insani tentunya memiliki dampak yang positif bagi debitur, namun debitur juga harus beritikad baik dengan melaporkan atau mengajukan permohonan sampai kapan batas untuk memberikan keringanan karena merupakan wujud beritikad baik bukan hanya diam dan menghindar ketika hendak ditagih untuk memenuhi daripada pemenuhan kewajiban oleh debitur. Karena ini bukan menjadi dasar debitur untuk terus-terusan meminta keringanan kepada kreditur.

Pemberian keringanan kepada debitur yang dilakukan oleh PT. BPRS Puduarta Insani bukan serta merta dapat dilangsungkan dengan alasan *covid-19* ini. Hal tersebut dikarenakan tidak semua nasabah daripada PT. BPRS Puduarta Insani terkena dampak. Oleh karena itu pihak dari PT. BPRS Puduarta Insani juga melakukan pengawasan dan pengecekan dengan mengunjungi debitur dan mempertanyakan terkait dengan masalah yang dihadapi, dan bisa jadi debitur yang datang untuk meminta keringanan secara langsung kantor dengan alasan pandemi *covid-19* namun setelah dilakukan pengecekan terkait usaha dan/atau pekerjaan debitur tidak mengalami dampak atas keadaan *covid-19*. Apabila bersesuaian antara permohonan dan keadaan debitur yang sesungguhnya, maka dari hasil musyawarah tersebut pihak PT. BPRS Puduarta Insani akan memberikan keringanan dalam bentuk zakat tersebut.

Zakat merupakan bentuk keringanan yang diberikan oleh PT. BPRS Puduarta Insani kepada debitur yang mengalami kendala dalam memenuhi kewajibannya. Zakat yang dimaksud dapat berupa potongan pembayaran yang dengan adanya keringanan ini bisa meringankan pembayaran cicilan yang

merupakan prestasi yang harus dipenuhi oleh debitur. Jangka waktu keringanan yang diberikan oleh PT. BPRS Puduarta Insani kepada debitur hingga tiga bulan lamanya.

PT. BPRS Puduarta Insani jika dalam waktu yang ditentukan debitur tidak bisa membayarkan kewajiban yang dimaksud akan melakukan musyawarah secara kekeluargaan kepada debitur, untuk mencapai kesepakatan. Dan dari hasil dari musyawarah yang dilakukan tentunya akan ada kebijakan-kebijakan yang akan dibuat sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati bersama-sama dengan tidak merugikan para pihak, sehingga tidak terjadi permasalahan yang lebih lanjut. Untuk itu pihak debitur juga dari hasil musyawarah akan dapat melakukan tindakan yang baik untuknya sehingga apabila tidak bisa melanjutkan perikatan dengan kreditur bisa diputuskan dengan kesepakatan bersama.

Apabila diketahui pihak debitur tidak dengan itikad baik memanfaatkan situasi keringanan pemenuhan prestasi yang diberikan kreditur kepadanya, dan bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri selaku debitur akibat situasi pandemi *covid-19* maka tindakan debitur dapat digolongkan juga sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Sesuatu perbuatan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi unsur-unsur sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara antara lain:

1. Ada suatu perbuatan<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional KUHPerdara Hukum Islam dan Hukum Adat*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 48.

Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, padahal debitur mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban ini timbul dari hukum. Dalam perbuatan melawan hukum ini harus tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat serta tidak ada pula unsur kuasa yang diperbolehkan seperti yang terdapat didalam suatu perjanjian kontrak.

## 2. Perbuatan itu melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan itu harus melawan hukum. Unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya. Menurut *Standaard Arest* tahun 1919, berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum jika:<sup>31</sup>

- a. Perbuatan melanggar undang-undang.
- b. Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Perbuatan ini juga termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya. Istilah “kewajiban hukum” yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

Terkait peristiwa penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur akibat *covid-19*, pihak debitur harus bisa membuktikan dampak kerugian yang dialaminya diakibatkan oleh *covid-19*, dan apabila pada kenyataannya debitur dinyatakan layak untuk melakukan pemenuhan prestasi namun menyatakan dirinya

---

<sup>31</sup>*Ibid.*

terdampak dan mengajukan permohonan peringanan, maka tindakan tersebut merupakan suatu bentuk itikad tidak baik yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak penipuan yang bertentangan dengan nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat.

### 3. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik,

Perbuatan dengan sikap baik merupakan yang tidak bertentangan dengan kepatutan, dan hati-hati untuk memerhatikan kepentingan orang lain. Jika dilihat kembali pasal 1365 KUH Perdata terdapat dua faktor penting dari perbuatan melawan hukum, yaitu adanya faktor kesalahan dan kerugian.<sup>32</sup>

Pada peristiwa yang terjadi dalam hal penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur terhadap kreditur atas kredit pemilikan rumah, apabila pihak debitur dengan itikad tidak baiknya mengajukan permohonan keringanan pembayaran kredit padahal diketahui dirinya tidak terdampak atas situasi *covid-19* sebagaimana ketentuan syarat yang telah ditetapkan dalam mengajukan keringanan tersebut, maka tindakan debitur tersebut dapat menyebabkan kerugian terhadap kreditur yaitu PT BPRS Puduarta Insani. Keberadaan kredit macet (*Non Performing Loan*) yang ditanggung kreditur dapat menyebabkan terganggunya kegiatan usaha kreditur akibat tidak mampunya kreditur untuk menjalankan kegiatan usahanya dengan maksimal dikarenakan adanya *NPL* yang tidak semestinya ada dan menjadi tanggungan olehnya.

Pada akhirnya dapat disimpulkan atas bentuk pertanggungjawaban debitur terhadap penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah kepada kreditur harus

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, halaman 48.

dilaksanakan dengan itikad baik dan bersesuaian dengan nilai dan norma khususnya yang mengatur mengenai suatu perikatan. Selain itu bentuk pengajuan keringanan dalam hal penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur harus bersesuaian dengan kebijakan yang telah ditetapkan Otoritas Jasa Keuangan sebagai perwakilan dari pemerintah yang menetapkan regulasi dalam pengajuan keringanan oleh debitur atas suatu perjanjian kredit. Apabila debitur tidak melaksanakan asas itikad baik berdasarkan uraian-uraian di atas debitur dapat dikatakan telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum akibat melakukan penundaan tersebut demi mendapatkan keuntungan dan menyebabkan timbulnya kerugian terhadap kreditur berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut.

### **C. Akibat Hukum Atas Penundaan Pemenuhan Kewajiban Debitur Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Pandemi *Covid-19***

Bentuk dari fungsi atau peranan hukum di negara Indonesia adalah untuk mengatur dan menjaga kegiatan ekonomi di Indonesia agar dapat berjalan tertib dan seimbang. Peraturan perundang-undangan pun berperan sebagai batasan pengawas dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pelaku kegiatan ekonomi di Indonesia, kegiatan ekonomi yang dimaksud juga seperti sebuah perjanjian, dengan demikian maka perjanjian yang tidak mewujudkan prestasi juga akan memiliki akibat hukum bagi yang membuatnya, karena ini merupakan hak dari pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian. Pemberian sanksi juga

menjadi hak dari pihak yang dirugikan karena pihak yang dirugikan kehilangan hak-haknya sesuai yang diperjanjikan.

Pada setiap perbuatan tentunya harus dapat dipertanggungjawabkan karena sifat dari hukum adalah mengikat kepada setiap subjek hukum, untuk itu sudah selaknya pembuat perjanjian harus memenuhi kewajiban satu sama lain karena pada dasarnya dalam perjanjian itikad baik sangat diperlukan demi berjalannya tanggung jawab serta tidak ada yang merasa dirugikan. Sanksi juga menjadi landasan bagi pembuat perjanjian untuk tidak melakukan hal-hal yang merugikan kepada salah satu pihak.

Terkait tindakan penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur terhadap kreditur atas kredit pemilikan rumah, maka selain harus bersesuaian dengan kaidah norma hukum privat positif yang berlaku di Indonesia, keberadaan sistem syariah akibat kreditur yang merupakan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) juga turut memperhatikan nilai dan norma yang berlaku dalam kegiatan bermuamalah tersebut. Berikut ini akibat hukum yang timbul atas penundaan pembayaran kredit yang dilakukan debitur berdasarkan perspektif syariah dan hukum privat yang berlaku saat ini di Indonesia.

### **1. Akibat hukum batalnya perjanjian kredit berdasarkan perspektif syariah**

Berdasarkan makna dari istilah kontrak (perjanjian) secara etimologi berasal dari bahasa Arab yang memiliki arti yaitu “ikatan” atau suatu simpul (keterkaitan) baik itu yang terlihat (*hissy*) ataupun yang tidak tampak (*ma'nawi*). Lebih khusus mengenai makna kata perjanjian dalam Bahasa Arab dapat

dipersamakan dengan *Mu'ahadah Ittida*, atau biasa disebut dengan *akad*.<sup>33</sup> Istilah perjanjian dalam bahasa Indonesia dikenal pula dengan sebutan kontrak, yaitu suatu perbuatan dimana seseorang ataupun lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain ataupun lebih. Selain itu kontrak (perjanjian) secara umum adalah merupakan suatu perbuatan dalam mencapai kesepakatan ataupun komitmen antara para pihak yang terlibat baik dilakukan secara lisan, melalui isyarat, ataupun melalui tulisan yang dilakukan antara kedua belah pihak ataupun lebih dan memiliki akibat hukum yang mengikat para pihaknya untuk melaksanakannya.

Dasar filosofis berlakunya hukum perikatan Islam di Indonesia, yaitu menurut Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H., dalam buku Gemala Dewi ada dua hal besar yang mendasari berlakunya hukum Perikatan Islam.<sup>34</sup> Dasar pertamanya adalah Akidah, yaitu keyakinan yang memaksa pelaksananya dalam bertransaksi, dan dasar kedua adalah syariah, sepanjang mengenai norma atau aturan-aturan hukum yang mempunyai dua dimensi, yaitu dimensi “transendental” atau vertikal. Dimensi transendental ini dikenal dengan sebutan “*hablumminallah*” yang merupakan pertanggungjawaban individu maupun kolektif kepada Allah. Sedangkan dimensi lainnya adalah dimensi horizontal yang dikenal dengan sebutan “*hablum-minnan-naas*” yang mengatur interaksi sosial di antara manusia. Kedua dimensi inilah yang mempengaruhi pelaku umat Islam dalam aktivitas transaksinya sehari-hari.

---

<sup>33</sup>Novi Ratna Sari “*Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam*” dalam jurnal Repertorium Vol IV, No. 2 Desember 2017, halaman 80.

<sup>34</sup>*Ibid.*

Pemberlakuan hukum perikatan pada kehidupan umat Islam kemudian diakui serta dihargai oleh keberadaan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konstitusi negara. Penerapan hukum perikatan Islam merupakan pelaksanaan ibadah dalam arti luas bagi pemeluk agama Islam sebagaimana ditetapkan dalam ajaran Islam (addinal-Islam) sesuai dengan bunyi Pasal 29 UUD 1945 dan Sila Pertama dari Pancasila, yaitu "Ketuhanan Yang Maha Esa.

Perjanjian dalam ketentuan hukum Islam berdasarkan ketentuan dari yang disuratkan pada Al-Quran sendiri merujuk pada dua istilah kata, yaitu pada kata akad (*al-'aqdu*) serta pada kata 'ahd (*al-'ahdu*), Akad atau *al-'aqdu* dalam bahasa Arab berarti ikatan, atau perjanjian dan kesepakatan.<sup>35</sup> Kata '*aqdu* (atau dasar katanya *al'aqd*) mengarah kepada sebab terjadinya antara dua perikatan atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan suatu perikatan kemudian ada orang lain yang menyetujui perikatan tersebut, kemudian menyatakan suatu perikatan yang berhubungan dengan perikatan yang pertama, sehingga terjadilah perikatan terhadap dua buah janji dari orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dan yang lain, yang kemudian disebut perikatan ('*aqd*).

Hal ini mengacu pada keberadaan contohnya peristiwa yang menjadi dasar dilakukannya penundaan pemenuhan prestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh debitur dengan pihak PT BPRS Pudurta Insani yang didasari oleh persetujuan kedua belah pihak terhadap perjanjian yang diikatkan oleh keduanya terhadap kredit pemilikan rumah, kemudian kedua belah pihak menyetujui untuk diberlakukannya ketentuan penundaan akibat pandemi *covid-*

---

<sup>35</sup>*Ibid.*, halaman 81.

19berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Maka berdasarkan keputusan pemerintah tersebut sebagai pihak lainnya yang mempengaruhi isi dari kesepakatan yang telah dijalin antar kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur, maka debitur dan kreditur menyetujui untuk melangsungkan perikatan tersebut dengan ketentuan-ketentuan yang kemudian disepakati kembali terkait penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah.

Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan. Adapun mengenai syarat sah nya perjanjian tersebut diantaranya adalah: <sup>36</sup>

- a. Adanya subjek Perikatan (*Al'Aqidin*);
- b. Adanya objek perikatan (*Mahallul 'Aqd*);
- c. Tujuan perikatan (*Maudhu 'ul'Aqd*);
- d. Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*).

Hukum Islam sendiri mengenai kesepakatan biasanya diekspresikan dengan kata Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*) adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul.<sup>37</sup>Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran

---

<sup>36</sup>*Ibid.*

<sup>37</sup>*Ibid.,*

yang dilakukan oleh pihak pertama. Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara berikut ini:

- a. Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perikatan secara jelas.
- b. Tulisan. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh badan hukum.
- c. Isyarat. Suatu perikatan dapat pula dilakukan oleh orang cacat. Apabila cacatnya adalah berupa tunawicara, maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat.
- d. Perbuatan. Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya.

Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab qabul agar memiliki akibat hukum yaitu sebagai berikut:<sup>38</sup>

- a. *Jalaxul maʿna*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- b. *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul;
- c. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ada keraguan sedikitpun, tidak berada dibawah tekanan dan tidak berada dalam keadaan terpaksa.

---

<sup>38</sup>*Ibid.*, halaman 83

Berkaitan dengan *Jalalul ma'na*, terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah oleh debitur terhadap kreditur, dalam hal kesepakatan untuk dilakukannya pemenuhan prestasi oleh debitur akibat pandemi *covid-19* mengenai klausula penundaan tersebut harus disampaikan dengan jelas sehingga dapat dipahami maksud dan tujuan dari kesepakatan tersebut. Hal ini ditujukan agar tidak terdapat kesalahpahaman dalam mencapai kesepakatan dalam penundaan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilangsungkan antara para pihak tersebut.

Perihal *Tawafuq* terkait penundaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dan kreditur, hal tersebut haruslah dilaksanakan tetap merujuk kepada isi dari kesepakatan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah sebelumnya sesuai dengan ijab kabul yang disepakati. Sehingga mengenai tercapainya kesepakatan mengenai penundaan perjanjian kredit, maka tidak bertentangan dengan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok yang terjalin antara debitur terhadap kreditur dalam konteks kepemilikan rumah yang menjadi objek yang diperjanjikan.

Terkait *Jazmul iradataini*, dalam kesepakatan melakukan penundaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dan kreditur, hal tersebut haruslah dilangsungkan berdasarkan ketentuan bahwa kesepakatan melakukan kesepakatan dalam penundaan pemenuhan kredit pemilikan rumah oleh debitur terhadap kreditur haruslah dilangsungkan dengan kata sepakat dan tanpa adanya intervensi ataupun tekanan dari salah satu pihak dan/atau pihak lainnya. Bentuk kesepakatan yang dilangsungkan dalam melakukan penundaan tersebut harus didasari oleh keyakinan bahwa keduanya akan melakukan pemenuhan prestasi

setelah jangka waktu penundaan pemenuhan prestasi tersebut telah berakhir, dan para pihak kembali melanjutkan pemenuhan prestasi berdasarkan kesepakatan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah diulas mengenai konsepsi perjanjian yang bersesuaian dengan nilai-nilai syariah terhadap kesepakatan untuk dilakukannya penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur terhadap kreditur atas perjanjian kredit pemilikan rumah, apabila pihak yang memperjanjikan termasuk debitur tidak melakukan kesepakatan dan/atau tidak melaksanakan kesepakatan berdasarkan perjanjian penundaan yang disepakati, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh hukum berdasarkan hukum Islam yang mengaturnya.

Hal ini dikarenakan dalam perjanjian kredit tersebut dilangsungkan dengan berdasarkan konsep syariah, maka apabila para pihak tidak memenuhi unsur sebagai syarat sahnya perjanjian berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dalam hukum Islam maka perjanjian mengenai kesepakatan untuk melakukan penundaan pemenuhan prestasi tersebut dianggap bertentangan dan dapat menimbulkan akibat berupa batalnya perjanjian itu sendiri.

## **2. Akibat hukum batalnya perjanjian kredit berdasarkan perspektif hukum privat di Indonesia**

Perjanjian yang dibuat para pihak yang memenuhi unsur sahnya perjanjian, pada dasarnya dapat dibatalkan oleh para pihak, apabila di dalam pelaksanaan perjanjian membuat para pihak mengalami kerugian, baik pihak yang terikat dalam perjanjian maupun pihak ketiga yang berada di luar

perjanjian. Perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan baik pada saat prestasi belum dilakukan, maupun setelah prestasi dilakukan. Gunawan Widjaja memberikan alasan pembatalan suatu perjanjian, dengan membedakan menjadi:<sup>39</sup>

a. Pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian.

Pembatalan ini sepihak ini terkait dengan tidak terpenuhinya persyaratan subyektif sah nya perjanjian. Permintaan pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

- 1) Tidak adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena terjadi kekhilafan, paksaan maupun penipuan oleh salah satu pihak pada saat perjanjian dibuat (Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUH Perdata). Dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian.
- 2) Adanya ketidakcakapan salah satu pihak dalam membuat perjanjian dan/atau tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan tindakan hukum tertentu (Pasal 1330 dan Pasal 1331). Dalam hal ini pihak yang tidak cakap atau wakilnya yang sah berhak untuk meminta pembatalan perjanjian (Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1450 KUH Perdata).

b. Perjanjian Batal Demi Hukum

Mengenai maka akan dijelaskan terlebih dahulu pengertian “batal” dan pengertian “batal demi hukum” dalam. Batal adalah: (1) tidak berlaku; tidak sah: perjanjian itu dinyatakan; (2) tidak jadi dilangsungkan; ditunda; urung: rapat kemarin terpaksa, karena yang hadir kurang dari dua pertiga jumlah anggota; (3)

---

<sup>39</sup>*Ibid.*,

tidak berhasil; gagal.<sup>40</sup> Dengan demikian, batal atau menyatakan batal artinya perjanjian yang pernah disetujui bersama tidak sah atau tidak terjadi. Sedangkan batal demi hukum adalah kebatalan yang terjadi berdasarkan undang-undang, berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan tidak pernah terjadi. Dengan demikian, batal demi hukum (*void*) adalah kontrak yang tidak boleh dijalankan atau diselesaikan sama sekali.

Apabila sebuah kontrak dinyatakan batal demi hukum sejak awal berarti semua pihak harus meletakkan segala sesuatu seperti semula sebelum kontrak. Kontrak batal demi hukum bila salah satu pihak tidak memiliki kapasitas untuk melakukan kontrak, berdasarkan pada suatu kesalahan, atau melawan hukum. Dalam hal suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum, seorang Hakim diwajibkan oleh karena jabatannya menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak pernah lahir atau adanya suatu perikatan hukum.

Pada peristiwa yang terjadi dalam hal penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur terhadap kreditur atas kredit pemilikan rumah, apabila pihak debitur dengan itikad tidak baiknya mengajukan permohonan keringanan pembayaran kredit padahal diketahui dirinya tidak terdampak atas situasi *covid-19*, maka tindakan debitur tersebut dapat menyebabkan kerugian terhadap kreditur yaitu PT BPRS Puduarta Insani. Tindakan yang dilakukan oleh debitur merupakan suatu tindakan yang tergolong sebagai suatu bentuk itikad tidak baik, dengan memanfaatkan situasi pandemi *covid-19* untuk mendapatkan keuntungan pribadi dan menyebabkan kerugian bagi kreditur.

---

<sup>40</sup>Nanin Koeswidi Astuti, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum" dalam Jurnal Hukum To' ra, Vol. 2 No. 1 April 2016, halaman 281

Akibat dari tindakan debitur tersebut, maka tindakan debitur yang dapat digolongkan sebagai suatu tindakan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, dapat pula menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Pembatalan berlaku secara umum kepada semua pihak, berbeda dengan kebatalan relatif yang memiliki akibat hukum hanya pada pihak tertentu saja. Dasar Hukum Suatu Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai dasar suatu perjanjian dikategorikan batal demi hukum, yaitu:<sup>41</sup>

- 1) Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi
- 2) Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
- 3) Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum
- 4) Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.

KUH Perdata mengatur mengenai batal demi hukum di dalam beberapa pasal, yaitu:

- 1) Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”.
- 2) Pasal 1254 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Jika perjanjian memuat syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin

---

<sup>41</sup>*Ibid.*

terlaksana, atau yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bahkan dilarang oleh undang-undang adalah batal demi hukum.”.

- 3) Pasal 1256 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan orang yang terikat”
- 4) Pasal 1265 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan”.
- 5) Pasal 1335 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Pengertian “tidak mempunyai kekuatan” dalam pasal 1335 KUH Perdata ini dianggap batal demi hukum.
- 6) Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah diulas mengenai konsepsi perjanjian yang bersesuaian dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia terhadap kesepakatan untuk dilakukannya penundaan pemenuhan prestasi oleh debitur terhadap kreditur atas perjanjian kredit pemilikan rumah, apabila pihak yang memperjanjikan termasuk debitur tidak melakukan kesepakatan dan/atau tidak melaksanakan kesepakatan berdasarkan perjanjian penundaan yang disepakati,

maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh hukum berdasarkan hukum privat di Indonesia yang mengaturnya.

Hal ini dikarenakan dalam perjanjian kredit tersebut digolongkan sebagai suatu bentuk perjanjian dengan berdasarkan ketentuan hukum keperdataan di Indonesia, maka apabila para pihak tidak memenuhi unsur sebagai syarat sahnya perjanjian berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dalam hukum privat maka perjanjian mengenai kesepakatan untuk melakukan penundaan pemenuhan prestasi tersebut dianggap bertentangan dan termasuk sebagai suatu perbuatan melawan hukum sehingga dapat menimbulkan akibat berupa batalnya perjanjian itu sendiri.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. BPRS Puduarta Insani yaitu Mematuhi kebijakan dan syarat yang telah diperjanjikan dan disepakati oleh debitur serta Memenuhi prestasi berupa cicilan kredit yang telah diperjanjikan sesuai isi perjanjian kredit.
2. Pertanggungjawaban debitur atas penundaan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19* harus berdasarkan itikad baik sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah dan pihak kreditur sehingga debitur tidak dapat digolongkan melakukan upaya wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta.
3. Akibat hukum atas penundaan pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19* yang tidak bersesuaian dengan ketentuan berdasarkan perspektif syariah dan hukum perdata positif di Indonesia dapat dinyatakan perjanjian tersebut dibatalkan oleh hukum dan/atau dapat dinyatakan batal demi hukum.

#### **B. Saran**

1. Saran penulis terhadap kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. BPRS Puduarta Insani yaitu agar melangsungkan dan memenuhi haknya dengan penuh kesadaran hukum,

sehingga tidak ada pihak merasa dirugikan karena pemenuhan setiap prestasi merupakan wujud dari itikad.

2. Saran penulis terhadap pertanggungjawaban debitur atas penundaan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19* harus berdasarkan itikad baik sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah sehingga para pihak tidak mengalami kerugian. Dan para pihak juga dalam menyelesaikan sebuah masalah yang sifatnya darurat juga harus saling mengedepankan mediasi terlebih dahulu untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ada.
3. Akibat hukum atas penundaan pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi *Covid-19* harus lebih mengedepankan prinsip syariah dalam pelaksanaan kredit tersebut. Dan dalam pemberian sanksi lebih jelas dan tegas dalam penegakannya sehingga dapat terwujud kepastian hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, 2015. *Penelitian Hukum Legal Research*, Jakarta: Sinar Grafika

Etty Mulyati, 2016, *Kredit Perbankan, Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Refika Aditama: Bandung

Gatot Supramono, 2015, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana : Jakarta

Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers

P. N. H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, "*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*", Jakarta : Rajawalipers

Suteki dan Galang Taufani., 2018, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers

Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Kencana: Jakarta

Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum keperdataan dalam perspektif hukum nasional*, Jakarta: Rajawalipers,

Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers

Zainuddin Ali, 2016, "*Metode Penelitian Hukum*" Jakarta: Sinar Grafika

### B. Peraturan Perundangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11 /POJK.03/2020 Tentang Stimulus Ekonomi Nasional sebagai Kebijakan Konteriklial tentang Dampak Penyakit Virus Korona 2019

### **C. Jurnal dan Skripsi**

Nanin Koeswidi Astuti, "*Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum*" dalam Jurnal Hukum To' ra, Vol. 2 No. 1 April 2016

Novi Ratna Sari "*Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam*" dalam jurnal Repertorium Vol IV, No. 2 Desember 2017

Yuliana, "*Corona virus diseases (Covid-19); Sebuah tinjauan literatur*" dalam jurnal Wellness and healthy magazine, Volume 2, nomor 1, februari 2020

### **D. Lainnya:**

Hasil Wawancara dengan Riswan Hadi selaku Supervisor Marketing pada PT BPRS Puduarta Insani pada tanggal 22 Juli 2020

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### DAFTAR WAWANCARA

#### A. Data Narasumber

Nama : Risuan Hadi  
Jabatan : Supervisor Marketing  
Instansi : PT. BPRS PUDUARTA INSANI  
Pada Tanggal : 22 Juli 2020

#### B. Daftar Pertanyaan

1. Bagaimana bentuk perjanjian yang terjadi antara Debitur dan Kreditur atas perjanjian Kredit pemilikan rumah di PT. BPRS PUDUARTA INSANI
2. Apa saja yang diperjanjikan dengan perjanjian tersebut (mengenai objek perjanjian)
3. Apa saja kewajiban Debitur dan perjanjian tersebut
4. Apa saja hak debitur dan perjanjian tersebut
5. Apa saja kewajiban Kreditur diperjanjian tersebut
6. Apa saja hak Kreditur diperjanjian tersebut
7. Bagaimana mekanisme Kredit di PT. BPRS PUDUARTA INSANI dimasa Covid-19, apakah ada penurunan suku bunga,perpanjangan jangka waktu,pengurangan tunggakan bunga,jika ada bagaimana prosesnya
8. Apa saja factor yang dapat dijadikan alasan untuk tidak dipenuhinya prestasi atas isi perjanjian tersebut
9. Bagaimana sistem penundaan dimasa Covid-19
10. Bagaimana keringanan pembayaran dimasa Covid-19
11. Apa payung hukum bagi Debitur jika tidak diberi penundaan
12. Berapa lama penundaan berlangsung

13. Bagaimana upaya penyelesaian apabila terjadi perselisihan antara Kreditur dan Debitur mengenai hal tersebut
14. Apa dampak bagi Kreditur atas penundaan pembayaran tersebut
15. Apa masukan untuk pertanyaan dari PT. BPRS PUDUARTA INSANI



BANK SYARIAH

**PT BPRS PUDUARTA INSANI**

www.ptbprspuduartainsani.com

Tembung : 13 Juli 2020 M/ 21 Dzulqaidah 1441 H

Nomor : 144/DIR/PI/VII/2020

Lampiran : -

Perihal : Izin Penelitian

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Hukum

Jl. Kapten Mukhtar Basri, No. 3 Medan 20238

Medan

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Menunjuk surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tertanggal 04 Juli 2020, perihal Mohon Izin Penelitian, dengan ini kami sampaikan bahwa kami dapat memberi izin Penelitian kepada mahasiswa/i:

Nama : Arif Gunawan Tanjung

NPM : 1606200399

Fakultas : Hukum, Prodi/ bagian Ilmu Hukum/ Hukum Perdata Syariah

Judul Skripsi : *Kajian Yuridis Penundaan Pemenuhan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Akibat Pandemi Covid 19 ( Study di PT BPRS Puduarta Insani )*

Selanjutnya kami minta mahasiswa/i tersebut mengikuti ketentuan sebagai berikut:

1. Mahasiswa/i harus mengindahkan Protocol Kesehatan Covid 19.
2. Mahasiswa/i tersebut diwajibkan menjaga kerahasiaan bank sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
3. Hasil penelitian tersebut digunakan khusus untuk keperluan akademik;
4. 1 (satu) copy hasil penelitian diserahkan kepada PT BPRS Puduarta Insani.

Demikian surat ini kami sampaikan, terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

PT BPRS Puduarta Insani

  
Mailiswarti., SE. MA  
Direktur Utama

  
Rikhi Rinanda  
Direktur