

**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN PADA TAHAP  
PRAKONTRAKTUAL DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN**



**SKRIPSI**  
**Diajukan Sebagai Persyaratan**  
**Untuk Menempuh Ujian**  
**Sarjana Hukum**

**Oleh :**  
**FAISAL TANJUNG**  
**011500027**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM**  
**SUMPAAH PEMUDA**  
**2019**

## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

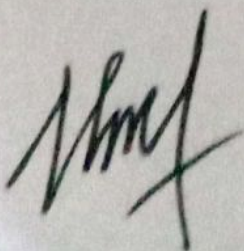
Nama : FAISAL TANJUNG  
NIM : 011500027  
Jurusan : ILMU HUKUM  
Judul Skripsi : PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN PADA TAHAP  
PRAKONTRAKTUAL DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PERUMAHAN



Palembang, 19 MARET 2019

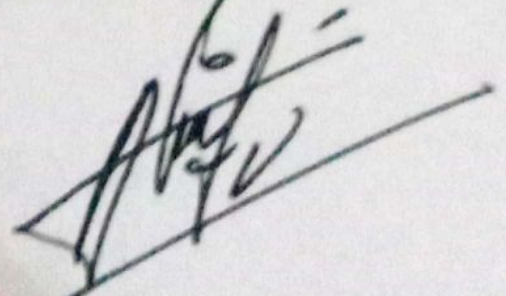
Disetujui / Disahkan oleh :

Pembimbing Pertama,



Dr. Hj. JAUHARRIAH, SH., MM., MH.

Pembimbing Kedua,



HENDRI S. H.

**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN PADA TAHAP  
PRAKONTRAKTUAL DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN**

**Penulis Skripsi**  
**FAISAL TANJUNG**

**Pembimbing Pertama**  
**Dr. Hj. JAUHARIAH,SH.,MM,MH**

**Pembimbing Kedua**  
**HENDRI,S.SH.,M.HUM.**

**ABSTRAK**

Pada tahap pra-kontraktual, terjadi negosiasi antara kedua belah pihak, terjadi tawar-menawar, hingga terjadinya konsensus. Negosiasi adalah proses untuk mencapai kesepakatan mengenai satu kerja sama dimana para pihak saling memberikan konsesi satu sama lain. Setelah itu akan dibuatlah *Memorandum of Understanding*, Studi kelayakan dan Negosiasi (lanjutan).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya. Dengan demikian, penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang bukan hanya menginventarisir bahan-bahan primer dalam wujud perundang-undangan, untuk kemudian mengorganisasikannya dalam suatu koleksi yang memudahkannya dalam penelusuran kembali, penelitian hukum doctrinal juga mengkoleksi bahan-bahan hukum sekunder.

Dalam Perjanjian KPR, dipandang perlu untuk mendudukan para pihak pada posisi yang berimbang karena pada hakikatnya masing-masing pihak dalam suatu perjanjian terikat dalam hubungan yang saling membutuhkan. Perjanjian sebagai proses mata rantai hubungan para pihak harus dibangun berdasarkan pemahaman keadilan yang dilandasi atas pengakuan hak para pihak yang termanifestasi dalam pemberian peluang dan kesempatan yang sama dalam pertukaran kepentingan.

penerapan asas keseimbangan pada tahap prakontraktual dalam perjanjian kredit perumahan tercermin ketika para pihak yang akan membuat perjanjian di beri kebebasan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	9
D. Metode Penelitian .....	9
E. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian asas keseimbangan.....	14
B. Tinjauan umum perjanjian.....	16
C. Tahap-tahap perjanjian.....	29
D. Perjanjian kredit perumahan.....	40

**BAB III PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN PADA TAHAP PRAKONTRAKTUAL DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN**

- A. Penerapan asas keseimbangan pada tahap prakontraktual dalam perjanjian kredit perumahan .....44
- B. Akibat hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian kredit perumahan .....48

**BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 52
- B. Saran.-Saran.....53

**DAFTAR PUSTAKA.....54**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

#### 1. Penerapan asas keseimbangan pada tahap prakontraktual dalam perjanjian kredit perumahan

Penerapan asas keseimbangan pada tahap prakontraktual dalam perjanjian kredit perumahan tercermin ketika para pihak yang akan membuat perjanjian di beri kebebasan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. berbunyi bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Kebebasan yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut tidaklah mutlak, melainkan harus diimbangi dengan aturan yang menyatakan bahwa kebebasan tersebut diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kepatutan, dan kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum dalam pembuatan mau pelaksanaannya. Selain itu maksud keseimbangan dari beberapa aturan yang telah dikemukakan yaitu terjadinya kesetaraan kedudukan antara hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak pada syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus*), tidak ada yang mendominasi atau melakukan tekanan kepada pihak lainnya.

## 2. Akibat hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian kredit perumahan

Adapun akibat hukum apabila salah satu pihak melanggar perjanjian atau wanprestasi pada kredit perumahan adalah :

- i. Kreditur berhak menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu (Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPer).
- ii. Sejak debitur wanprestasi, risiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur (Pasal 1237 KUHPer).
- iii. Kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 KUHPer, kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Di samping debitur harus bertanggungjawab tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:

- a. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian.
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU :

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian asas Proporsionalitas dalam kontrak Komersil*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta : 2010
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pres, Jakarta, 2008
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991
- BM. Marbun, *Membuat Perjanjian yang aman & sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta, 2009
- Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta, 2005
- F.X. Suhardana, *Contract Drafting (Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2008
- Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan ; Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- HMN. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia; Pengertian Dasar Hukum Dagang*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Johanes Ibrahim, *Bank sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*, Utomo, Jakarta, 2004
- Joni Emirzon, *Dasar-dasar dan Teknik penyusunan kontrak*, Fakultas Hukum Unsri, Palembang, 1998
- J. Satrio: *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku II*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan; Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, 2003



- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT.Alumni, Bandung, 2005
- Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011
- Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum Mencari Hakekat Hukum*, Penerbit Unsri, 2008
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Sendi-sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2010
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni Bandung, 1986
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 2, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1986
- Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM), Jakarta, 2002
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 1985
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014