

## TINJAUAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MELAKUKAN WANPRESTASI PEMBELIAN KREDIT SECARA IN-HOUSE

**Vita Febiyanti**  
**Murry Darmoko M.**  
**Dr. Karim, S. H. M.Hum**

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

### *Abstrak*

Perjanjian yang erat kaitannya dengan kegiatan bisnis, memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, yang acap kali berujung di pengadilan, antara lain seperti perjanjian-perjanjian bisnis yang dibuat oleh para pihak atas dasar kebebasan berkontrak, kemudian diingkari isinya dan dimintakan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Pengingkaran ini sudah tentu dibangun oleh dalil-dalil yang sedemikian rupa oleh pihak penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan. Bahkan, tidak jarang ada salah satu pihak dalam perjanjian yang kemudian meminta kepada hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan konsumen yang melakukan wanprestasi kredit secara In-House. Sedangkan manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah supaya memberikan informasi yang dapat digunakan oleh para pembaca ini dan masyarakat pada umumnya tentang penyelesaian atau masalah wanprestasi dalam pembelian Kredit In-house.

**Kata kunci:** *Perjanjian, Wanprestasi, Kredit In-house.*

### **Pendahuluan**

Salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah tentu juga akan menimbulkan masalah dengan tanah yang terbatas tersebut. Kebutuhan dasar ini pemenuhannya dicukupi individu dengan membangun sendiri di atas tanah sendiri, ada pula yang disediakan oleh pihak lain,

developer melalui perumahan yang ditawarkan.<sup>1</sup>

Bisnis properti dan *real estate* adalah bisnis yang berkembang pesat di Indonesia. Para pengusaha pun berbondong bondong membangun sebuah bisnis properti. Kenaikan harga properti di sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik serta bertambahnya kebutuhan manusia

---

<sup>1</sup> Wulan Cinta Utami "Tanggung Jawa Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang-

undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan", Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2013, h.1.

akan, tempat tinggal membuat bisnis ini menjanjikan.

Harga rumah yang terus melambung tinggi menjadi penyebab orang jarang membeli rumah secara tunai. Menabung untuk tujuan pembangunan rumah pun juga akan membutuhkan waktu yang sangat lama. Harga material rumah setiap tahunnya bertambah mahal, hal ini menjadi penghalang semakin lama memiliki rumah impian akan terwujud<sup>2</sup>.

Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis properti dan real estate yaitu kredit In-House. Kredit in house merupakan sebuah skema pembayaran sebuah rumah atau properti dengan sistem mengangsur langsung kepada developer. Dengan demikian, pihak pembeli langsung berhubungan dengan developer tanpa harus melalui campur tangan pihak bank. Dengan begitu, konsumen tidak merasa disulitkan dengan prosedur dan waktu pengurusan yang panjang<sup>3</sup>.

Namun dalam pelaksanaan perjanjian kredit In-House tersebut sering kali dijumpai bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik, atau yang disebut dengan wanprestasi sehingga menimbulkan masalah di antara para pihak

yang harus diselesaikan bersama. Dalam keadaan seperti ini, maka harus diambil tindakan agar masalah tersebut segera diselesaikan dengan baik oleh para pihak dan demi kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sehingga perjanjian tetap terlaksana dengan baik sesuai dengan isi perjanjian.

Perjanjian yang erat kaitannya dengan kegiatan bisnis, memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, yang acap kali berujung di pengadilan, antara lain seperti perjanjian-perjanjian bisnis yang dibuat oleh para pihak atas dasar kebebasan berkontrak, kemudian diingkari isinya dan dimintakan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Pengingkaran ini sudah tentu dibangun oleh dalil-dalil yang sedemikian rupa oleh pihak penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan. Bahkan, tidak jarang ada salah satu pihak dalam perjanjian yang kemudian meminta kepada hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam artikel ini dibahas mengenai dan penyelesaian hukum atas wanprestasi yang dilakukan konsumen untuk pembelian secara kredit In-House.

---

<sup>2</sup> Karmi Handini, "Minat Masyarakat Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad Murabahah Di BRI Syariah KCP Metro Lampung", Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Merto, 2019, h. 2.

<sup>3</sup> Jawaara Corporation, Kamus Super Lengkap Daftar Istilah Properti dan Istilah Dalam Kredit

Kepemilikan Rumah KPR, <https://jawaracorporo.com/kamus-daftar-istilah-properti-dan-istilah-dalam-kredit-pemilikan-rumah-super-lengkap.html> diakses pada tanggal 1 Maret 2021, Pukul. 22.00 WIB.

## Pembahasan

### 1. Hambatan-Hambatan dalam Melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kredit In-House

Adapun hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit In House di PT Dua Daya Sakti yaitu, keterlambatan dan atau penunggakan pembayaran angsuran oleh pembeli. Masalah keterlambatan dan atau penunggakan pembayaran angsuran ini menjadi *resiko* yang harus dipikul oleh PT. Dua Daya Sakti selaku perusahaan yang memberikan kredit kepada pembeli<sup>4</sup>.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian.

Menurut pasal 1365 KUH Perdata, wanprestasi adalah tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dengan demikian, wanprestasi oleh pihak konsumen (debitur) yang berhutang, hutang itu harus ditagih dan

yang lalai harus ditegur dengan peringatan. Cara pemberian teguran terhadap debitur yang lalai tersebut telah diatur dalam dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menentukan bahwa teguran itu harus dengan surat perintah. atau dengan akta sejenis.

### 2. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Pembeli Melakukan Wanprestasi

Tidak menutup kemungkinan, di setiap perjanjian kredit pasti ada debitur atau pembeli yang melakukan wanprestasi. PT Dua Daya Sakti berusaha bagaimana baiknya agar masalah wanprestasi dapat diselesaikan dengan cara yang baik. Faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi di PT Dua Daya Sakti adalah sebagai berikut<sup>5</sup>:

#### a. Faktor Internal

Wanprestasi di PT Dua Daya Sakti dipengaruhi oleh faktor internal yaitu kurangnya prinsip kehati-hatian. Dalam memberikan kredit kepada pembeli yang akan melakukan kredit In-House PT Dua Daya Sakti kurang teliti menyeleksi debitur pada saat mengajukan diri, tidak seperti pengajuan kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di bank yang menilai calon debitur dengan

<sup>4</sup> Wawancara dengan Irianningsih, Direktur PT Dua Daya Sakti, 4 Maret 2021.

<sup>5</sup> Wawancara dengan Irianningsih, Direktur PT Dua Daya Sakti, 4 Maret 2021.

menganalisa laporan keuangan calon debitur, melakukan BI *Checking* calon debitur, dan rekening koran calon debitur, hal ini yang mengakibatkan wanprestasi.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal di dominasi oleh permasalahan ekonomi debitur yang mengalami wanprestasi, dikarenakan kebanyakan pembeli yang melakukan kredit In-House di PT Dua Daya Sakti berprofesi sebagai Wirausaha mereka banyak melakukan pinjaman kredit usaha maupun kredit konsumtif. Penghasilan wirausaha tidak selamanya sama, hal ini dapat mengakibatkan wanprestasi dalam pengangsurannya.

### 3. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan PT Dua Daya Sakti dalam menyikapi pembeli yang wanprestasi yaitu dengan cara musyawarah secara baik-baik antara pihak PT Dua Daya Sakti dengan pembeli yang melakukan wanprestasi. Penyelesaian secara musyawarah tersebut dilakukan dengan tahap sebagai berikut:

- a. PT Dua Daya Sakti memberikan surat teguran secara tertulis kepada Pihak Pembeli;
- b. Jika pihak pembeli beritikad baik datang ke kantor PT Da Daya Sakti untuk menjelaskan alasan adanya wanprestasi maka kedua belah pihak mencari jalan keluar melalui pembatalan dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada pembeli dengan potongan administrasi.

Potongan administrasi tersebut ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) In-House PT Dua Daya Sakti pada Pasal 8 ayat 1 yang berbunyi : “Dalam hal pembatalan yang dilakukan oleh Pihak Kedua setelah penandatanganan Perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu putusan atau ketetapan Pengadilan Negeri, dan selanjutnya Pihak Pertama setuju untuk melakukan pengembalian biaya dan Pihak Kedua setuju membayar biaya administrasi pembatalan kepada Pihak Pertama dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua wajib mengembalikan kepada Pihak Pertama Asli Surat Pesanan Rumah (SPR), Asli

Perjanjian ini dan seluruh kwitansi Asli pembayaran.

- b. Dalam hal Pembatalan Pembelian Obyek Perjanjian setelah penandatanganan Perjanjian ini disebabkan karena kelalaian Pihak Pertama, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan harus dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah dipotong biaya administrasi Pembatalan sebesar 5% dari total uang yang telah dibayarkan berikut Uang Tanda Jadi, PPN, PPh tidak dapat ditarik kembali dari Pihak Pertama.
- c. Dalam hal Pembatalan Pembelian Obyek Perjanjian setelah penandatanganan Perjanjian ini disebabkan karena kelalaian atau permintaan Pihak Kedua, maka akan dipotong 30% dari total uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua apabila kondisi rumah belum terbangun, dan dipotong 50% dari total uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua apabila kondisi rumah sudah terbangun, berikut Uang Tanda Jadi, PPN, PPh tidak dapat ditarik kembali dari Pihak Pertama. Selanjutnya Obyek Perjanjian

dimaksud menjadi hak sepenuhnya Pihak Pertama.”

Akan tetapi, apabila dengan teguran tertulis debitur atau pembeli tidak menunjukkan itikad baiknya cara musyawarah atau kekeluargaan tidak berhasil maka, pihak PT Dua Daya Sakti terpaksa melakukan pembatalan atau menyita rumah dari pembeli yang melakukan wanprestasi. Berikut upaya penyelesaian wanprestasi untuk pembeli yang melakukan wanprestasi berdasarkan perjanjian yang telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)<sup>6</sup>:

- a. Pada Pasal 2 Ayat 6 yang berbunyi “Apabila keterlambatan berlangsung dua bulan berturut-turut, maka Pihak Pertama akan melayangkan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga dengan interval waktu satu Minggu kepada Pihak Kedua. Apabila Pihak Kedua tidak memberikan tanggapan atas surat peringatan ketiga maka Perjanjian ini dianggap batal dan Pihak Kedua menyatakan telah melepaskan segala hak-haknya termasuk pembayaran tanda jadi, angsuran yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama, sehingga seluruh hak-hak yang melekat pada Obyek Perjanjian, baik keuntungan

---

<sup>6</sup> Dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kredit In-House PT Dua Daya Sakti

dan kerugiannya kembali menjadi tanggung jawab Pihak Pertama, termasuk seluruh pembayaran yang telah dilakukan Pihak Kedua.”

- b. Pada Pasal 8 ayat 3 yang berbunyi “Apabila terjadi pembatalan Perjanjian ini sedangkan Pihak Kedua sudah serah terima Tanah dan Bangunan (Obyek Perjanjian), maka Pihak Pertama akan mengirimkan kepada Pihak Kedua surat perintah pengosongan Tanah dan Bangunan (Obyek Perjanjian) dan Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan (Obyek Perjanjian) kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal pengiriman surat perintah pengosongan tersebut oleh Pihak Pertama yang dibuktikan dengan tanda terima yang dikeluarkan oleh kantor pos/perusahaan jasa kurir/kurir”.

#### **4. Penyelesaian Hukum Atas Wanprestasi**

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak

melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan<sup>7</sup>.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Berikut definisi dan pengertian wanprestasi dari beberapa sumber buku:

- a. Menurut Harahap (1986), wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- b. Menurut Muhammad (1982), wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan

<sup>7</sup> DPP Ferari, Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi, <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk->

[penyebab-dan-hukum-wanprestasi/](#), diakses pada 10 Maret 2021

dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang undang.

- c. Menurut Prodjodikoro (2000), wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Sedangkan bentuk dan syarat wanprestasi menurut Satrio (1999), terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- c. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:
  - 1) Syarat materill, yaitu adanya kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
  - 2) Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal

kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada debitur karena melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditor akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHPerdara, yang terdiri dari tiga macam, yaitu:

biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditor sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya.

Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

b. Pembatalan perjanjian

Sebagai sanksi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

Menurut KUHPerdara pasal 1266: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik,



manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan resiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan resiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdata ayat 2 yang menyatakan, Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan PT Dua Daya Sakti dalam menyikapi pembeli atau debitur yang wanprestasi yaitu dengan cara :

- a. Memberikan teguran secara tertulis kepada konsumen
- b. Pembatalan Perjanjian

Dalam Pasal 1266 KUH Perdata dapat dikutip sebagai berikut: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Dalam Pasal 1267 KUH Perdata dapat dikutip sebagai berikut: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Namun dalam Perjanjia Pengikatan Jual Beli (PPJB) PT Dua Daya Sakti pada

Pasal 8 mengenai Pembatalan berbunyi “Dalam hal pembatalan yang dilakukan oleh Pihak Kedua setelah penandatanganan Perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu putusan atau penetapan Pengadilan Negeri”. Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 adalah supaya dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka :

- 1) Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266).
  - 2) Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267).
- c. Penyelesaian Secara Musyawarah
- PT Dua Daya Sakti juga menyelesaikan perselisihan melalui musyawarah secara baik-baik antara pihak. Namun jika dalam penyelesaian dengan cara musyawarah tidak

menemukan titik temu maka sesuai dalam klausa dalam perjanjian pada pasal yurisdiksi yaitu “Jika penyelesaian perselisihan melalui cara musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan melalui Peradilan Umum dengan memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik.”

### **Kesimpulan**

Penyelesaian hukum atas wanprestasi yang dilakukan konsumen untuk pembelian secara kredit In-House dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Langkah awal yang dilakukan PT Dua Daya Sakti dalam menyelesaikan wanprestasi konsumen sesuai dengan 1238 KUH Perdata, yaitu melakukan teguran secara tertulis atau somasi.
2. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kredit In-House PT Dua Daya sakti juga telah menyertakan Syarat batal. Namun dalam perjanjian untuk pembatalan mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 adalah supaya dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka: a.

Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266); b. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267).

3. Jika penyelesaian perselisihan melalui cara musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan melalui Peradilan Umum dengan memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik.

### **Daftar Pustaka**

- Handini, Karmi, *Minat Masyarakat Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Menggunakan Akad Murabahah Di BRI Syariah KCP Metro Lampung*, (Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro Lampung, 2019).
- Utami, Wulan Cinta, *Tanggung Jawa Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, 2013).
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Selayang Pandang, *Sistem Hukum di Indonesia*, Edisi Pertama, Penerbit Kencana, Jakarta, 2016
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12, Penerbit PT Intermasa, Jakarta, 1990
- \_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 199
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 2007
- Sudikno, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2008
- Suharismi Arikunto, *Proses Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010
- Suherman Rosyidi, *Pengantar Teori Ekonomi: Pendekatan Kepada Teori Ekonomi Mikro Dan Makro*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Nusantara, Jakarta, 2009
- Tim Srikandi, *UUD '45 dan Amandemennya*, Cetakan 1, Penerbit Srikandi, 2006
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012
- <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>.
- <https://jawaracorpora.com/KAMUS-DAFTAR-ISTILAH-PROPERTI-DAN-ISTILAH-DALAM-KREDIT-PEMILIKAN-RUMAH-SUPER-LINGKAP.html>.
- Dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kredit In-House PT Dua Daya Sakti
- Wawancara dengan Irianningsih, Direktur PT Dua Daya Sakti, 4 Maret 2021.