

## Tanggung Jawab Debitur Terhadap Pelaksanaan Penggunaan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) dan Terjadinya Wanprestasi

Oca Nadin Hardayani<sup>1</sup> Harry Darmawan<sup>2</sup>

Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia<sup>1,2</sup>

Email: [oca.205230053@stu.untar.ac.id](mailto:oca.205230053@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup> [hary.205230055@stu.untar.ac.id](mailto:hary.205230055@stu.untar.ac.id)<sup>2</sup>

### Abstract

*The development of technology is currently very rapid, where almost every person and company utilizes technology in everyday life. This phenomenon can be seen from the many companies that utilize social media to place advertisements. These advertisements, including advertisements related to residences such as houses, apartments, and flats, have succeeded in attracting the attention of many people. In this sophisticated era, having a place to live no longer has to be done in cash, but can be done through a credit system. This study aims to understand how the system and responsibilities of debtors in the process of purchasing KPA (Apartment Ownership Credit). The method used in this study is normative juridical, which involves an analysis of laws, theories, and concepts that are relevant to the topic being studied. The results of our study show that debtors have legal responsibilities that must be fulfilled, including the obligation to make apartment installment payments on time and provide valid data when applying for credit. If the debtor fails to fulfill his obligations, the creditor has the right to impose legal sanctions, which can be in the form of fines or other legal actions.*

**Keywords:** Default, KPA, Guarantee

### Abstrak

Perkembangan teknologi saat ini berjalan sangat pesat, dimana hampir setiap orang maupun perusahaan memanfaatkan teknologi dalam kehidupan sehari-hari. Fenomena ini dapat kita lihat dari banyaknya perusahaan yang memanfaatkan media sosial untuk memasang iklan. Iklan-iklan tersebut, termasuk iklan terkait tempat tinggal seperti rumah, apartemen, dan rumah susun, berhasil menarik perhatian banyak orang. Di era yang serba canggih ini, memiliki tempat tinggal tidak lagi harus dilakukan secara tunai, melainkan bisa dilakukan melalui sistem kredit. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana sistem dan tanggung jawab debitur dalam proses pembelian KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yang melibatkan analisis terhadap undang-undang, teori-teori, dan konsep-konsep yang relevan dengan topik yang sedang diteliti. Hasil penelitian kami menunjukkan bahwa debitur memiliki tanggung jawab hukum yang harus dipenuhi, antara lain kewajiban untuk melakukan pembayaran cicilan apartemen tepat waktu dan menyediakan data yang valid saat mengajukan permohonan kredit. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, pihak kreditur berhak memberikan sanksi hukum, yang dapat berupa denda atau tindakan hukum lainnya.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, KPA, Jaminan



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### PENDAHULUAN

Saat ini bisa kita lihat begitu banyak sekali sistem kredit baik untuk barang maupun tempat hunian dimana saat ini tempat hunian bukan hanya bisa dibeli dengan sistem cash atau transfer melainkan saat ini dengan adanya perkembangan teknologi yang sangat pesat serta pola pikiran manusia yang semakin maju tempat hunian bisa dibeli dengan cara dicicil (kredit), dimana dengan cara tersebut sangat memudahkan dan meringankan untuk seseorang atau keluarga memiliki tempat hunian dengan cara yang sangat mudah dan juga banyak sekali agen properti yang memberikan diskon (*potongan harga*) yang cukup besar dan juga pembelian rumah tersebut tanpa dp (*uang muka*) sehingga calon pembeli juga semakin tertarik

dan juga untuk cara pembelian tempat hunian tersebut dapat dilakukan dengan cara yang cukup mudah.

Dalam proses pengajuan KPA (*Kredit Pemilikan Apartemen*) terdapat berbagai peraturan yang perlu disetujui oleh kedua belah pihak yang kemudian disebut perjanjian. Perjanjian merupakan sebuah kesepakatan dimana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau dimana kedua belah pihak saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu hal bersama.<sup>1</sup> Perjanjian juga merupakan sarana dalam mengatur pertukaran hak dan kewajiban antara pihak satu dengan pihak lainnya.<sup>2</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi setiap pihak didalamnya*".<sup>3</sup> ketentuan tersebut telah memberikan komitmen untuk masing-masing pihak untuk mengetahui hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata. Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat dengan sah memiliki kekuatan hukum layaknya undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat.<sup>4</sup> Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata juga menegaskan bahwa semua pihak yang terikat di dalam suatu perjanjian wajib mematuhi isi perjanjian tersebut. Hal ini bertujuan agar seluruh ketentuan dalam perjanjian dapat dilaksanakan dengan tertib. Namun, walaupun perjanjian sudah dibuat dengan harapan semua isi perjanjian dapat dijalankan dengan teratur, namun dalam melakukan isi dari perjanjian seringkali muncul permasalahan antara pihak satu dengan pihak lainnya.

Suatu perjanjian akan menciptakan kewajiban yang bersifat positif dan negatif. Kewajiban yang bersifat positif yaitu kewajiban yang mengharuskan seseorang untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan yang bersifat negatif yaitu kewajiban seseorang untuk menaati larangan yang ada.<sup>5</sup> Selain itu, konsep kewajiban hukum juga berkaitan dengan konsep pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban hukum timbul akibat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang kemudian harus menanggung kewajiban atas kerugian yang timbul akibat dari tindakannya. Bahwa dapat diartikan seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatannya atau karena memikul tanggung jawab hukum, yang artinya dia memegang tanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan hukum yang berlaku.<sup>6</sup> Dalam hukum perdata, istilah "prestasi" mengacu pada kewajiban yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Dengan kata lain, prestasi merupakan tanggung jawab yang wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan ditentukan. Konsep kewajiban hukum juga mengandung makna bahwa seseorang diwajibkan secara sah untuk melakukan tindakan tertentu; ini berarti bahwa jika seseorang tidak memenuhi kewajibannya, akan ada sanksi yang dikenakan. Namun seringkali kewajiban tersebut tidak dijalankan dengan baik oleh para pihak yang terlibat, hal ini dapat menimbulkan permasalahan di dalam perjanjian yang disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan salah satu istilah penting dalam lingkup hukum perdata, istilah wanprestasi juga merujuk kepada kegagalan atau ketidakmampuan seseorang dalam suatu perjanjian untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Menurut Subekti, istilah "wanprestasi" berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Ia menjelaskan bahwa jika seorang debitur tidak menjalankan apa yang telah disepakati, maka debitur tersebut dianggap melakukan wanprestasi. Dalam konteks ini, pihak yang berpiutang

<sup>1</sup> Prof. Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Penerbit PT Intermedia, 1979), hlm 1.

<sup>2</sup> Sinaga, Niru Anita, And Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7.2 (2020), 44.

<sup>3</sup> KUHPerdata (burgelijk wetboek), Op.Cit, Pasal 1233.

<sup>4</sup> KUHPerdata (burgelijk wetboek), Op.Cit, Pasal 1338.

<sup>5</sup> Ramadhani, Dwi Aryanti. "Wanprestasi dan akibat hukumnya." *Jurnal Yuridis* 15.17 (2012), 36.

<sup>6</sup> Hans Kalsen, *Teori umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada Bandung: 2006 hlm 95.

selanjutnya Subekti mengatakan, apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi, Dalam hal ini si debitur dinyatakan alpa, lalai, atau ingkar janji.<sup>7</sup> Pada umumnya seseorang dapat dianggap telah melakukan wanprestasi jika ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan, melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan perjanjian, melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat, dan melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian.

Berdasarkan latar belakang yang ada, penulis merasa terpanggil untuk menyusun sebuah penelitian mengenai Tanggung jawab debitur terkait pelaksanaan penggunaan KPA (*kredit pemilikan apartemen*) dan terjadinya wanprestasi. Pemahaman mengenai wanprestasi dalam perjanjian merupakan langkah penting dalam melindungi kepentingan yang ada didalam suatu perjanjian dari konsekuensi hukum yang tidak diinginkan. Rumusan Masalah: Bagaimana pertanggung jawab debitur terhadap pelaksanaan penggunaan KPA (*kredit pemilikan apartemen*) dan terjadinya wanprestasi?

## METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian yuridis normatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data berupa studi literatur. Metode Penelitian ini dilaksanakan dengan cara mengkaji norma-norma, teori-teori, serta perundang-undangan yang berkaitan pada permasalahan yang akan diteliti. Tujuan dari metode yuridis normatif ini adalah untuk meneliti penerapan hukum yang berlaku terkait dengan perbuatan wanprestasi dalam KPA (*kredit pemilikan apartemen*). Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan jawaban atas prinsip-prinsip dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dihadapi. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkaji bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan ini melibatkan penelusuran terhadap peraturan [erundang-undangan serta literatur yang relevan dengan masalah yang diteliti.<sup>8</sup> Dengan demikian pendekatan yuridis normatif berfokus pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. prinsip dari metode ini adalah menemukan permasalahan, menganalisis permasalahan, serta memecahkan masalah.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### **Bagaimana pertanggung jawab debitur terhadap pelaksanaan penggunaan KPA (*kredit pemilikan apartemen*) dan terjadinya wanprestasi**

KPA (*kredit pemilikan apartemen*) Merupakan salah satu jenis pinjaman atau kredit yang diberikan oleh Bank untuk membeli apartemen. menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, kredit dapat diartikan sebagai “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan bunga”. Dalam proses pengambilan KPA, debitur harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang perlu disepakati bersama antara pihak bank dan pihak debitur yang salah satu persyaratannya adalah berupa jaminan. Jaminan sendiri merupakan tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh debitur. Dengan adanya jaminan serta resiko kredit macet atau kredit bermasalah dapat diminimalisir oleh bank. Hal ini juga telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian, dimana dalam prinsip ini bank diwajibkan untuk berhati-hati dalam memberikan pinjaman. Dalam proses pemberian kredit, bank akan melakukan analisis yang mendalam

<sup>7</sup> Prof.Subekti, S.H., Hukum Perjanjian (Jakarta : Penerbit PT Intermesa, 1979), hlm 45.

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, jakarta, Hal 13-14

terhadap pihak debitur. Apakah pihak debitur mempunyai itikad baik dalam pelunasan pinjaman? Apakah debitur memiliki kemampuan atau kesanggupan dalam melunasi pinjamannya? Dalam pengambilan KPA (*kredit pemilikan apartemen*), terdapat beberapa kewajiban yang kemudian harus dilakukan pihak kreditur demi melunasi hutangnya kepada bank. Hal ini bertujuan agar pinjaman yang dilakukan berjalan dengan lancar dan tidak termasuk kedalam kredit bermasalah. Setelah seorang debitur mendapatkan pinjaman kredit dari bank, terdapat beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan, diantaranya:

1. Membayar angsuran tepat waktu.
2. Mematuhi syarat dan ketentuan kredit.
3. Menjaga agunan (jaminan).
4. Membayar biaya lain, seperti biaya administrasi, denda (bila ada), dan bunga.
5. Menyelesaikan pinjaman sesuai jadwal yang telah disepakati.

Namun, dalam kenyataannya tidak semua kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur berjalan dengan lancar, namun sangat disayangkan sebagian kredit bank terdapat kredit bermasalah.<sup>9</sup> Kredit yang bermasalah dapat menimbulkan dampak negatif yang sangat luas khususnya terhadap pihak pihak terkait. Kredit bermasalah juga berdampak pada bank yang memberikan kredit tersebut, hal ini dapat mempengaruhi tingkat kesehatan suatu bank. Dalam hal debitur debitur tidak dapat untuk memenuhi kewajiban maka akan dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Wanprestasi merupakan istilah yang merujuk pada prestasi buruk dimana pihak yang telah melakukan wanprestasi tidak dapat memenuhi apa yang menjadi kewajibannya didalam suatu perikatan. Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., terdapat tiga bentuk dari tidak memenuhi perikatan yaitu, debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan, debitur yang memenuhi perikatan tetapi terlambat, dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.<sup>10</sup> Unsur-unsur wanprestasi sendiri dijelaskan pada pasal 1243 KUHPerdara yang terdiri dari adanya suatu perjanjian, adanya pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.<sup>11</sup> Apabila terjadi kredit bermasalah yang disebabkan oleh perbuatan wanprestasi debitur, maka pihak bank harus mengupayakan penyelamatan kredit tersebut. Penyelamatan dapat berupa upaya pengajuan tuntutan kepada pengadilan untuk memohon agar pihak debitur menanggung pertanggungjawabannya atas kredit yang diambarnya. Pada dasarnya terdapat 4 Pertanggungjawaban debitur atas perbuatan wanprestasinya:<sup>12</sup>

1. Debitur wajib mengganti kerugian yang timbul akibat tindakan yang dilakukannya.
2. Pembatalan perjanjian akan dilakukan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi.
3. Risiko akan beralih kepada debitur sejak awal munculnya wanprestasi.
4. Biaya perkara harus dibayar jika wanprestasi ini diajukan ke pengadilan.

Menurut “Hans kelsen” tanggung jawab hukum adalah tanggung jawab seseorang secara hukum atas tindakan yang dilakukannya atau karena memikul tanggung jawab atas suatu pelanggaran yang muncul akibat dari perbuatannya yang bertentangan dengan hukum. Dalam bukunya Hans kelsen mengklasifikasikan tanggung jawab menjadi 4 bagian, berikut :

<sup>9</sup> Debby Shara, Djuhaendah Hasan, dan Sari Wahjuni, “Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen”, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad (2019), 181

<sup>10</sup> Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., K.U.H. PERDATA BUKU III HUKUM PERIKATAN DENGAN PENJELASAN, Alumni, Bandung: 1996 hal 23

<sup>11</sup> Renata Christha Auli, S.H., “Bunyi Pasal 1243 KUHPerdara tentang Wanprestasi” <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi-1t65dc608264499/>, diakses pada 16 Maret 2025

<sup>12</sup> Kristiane paendong dan Herts Taunaumang, “Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum perdata”, Lex Privatum (2022), 3

- a. Pertanggungjawaban kolektif, seseorang dapat dianggap bertanggung jawab atas perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh orang lain.
- b. Pertanggungjawaban individu, seseorang bertanggung jawab atas perbuatan menyimpang yang dilakukannya sendiri.
- c. Pertanggungjawaban mutlak, seseorang bertanggung jawab atas perbuatan menyimpang yang terjadi tanpa disengaja.
- d. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, seseorang bertanggung jawab atas perbuatan menyimpang yang dilakukan dengan sengaja.

Menurut KUH Perdata pertanggungjawaban hukum dapat berupa biaya ganti rugi maupun bunga. Hal ini diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perikatan yang mengharuskan seseorang untuk melaksanakan suatu tindakan, atau sebaliknya, untuk tidak melakukan tindakan tertentu, harus diselesaikan dengan memberikan ganti rugi atas biaya, kerugian, dan bunga jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.<sup>13</sup> Pasal tersebut menegaskan adanya sanksi bagi debitur yang tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian. Sedangkan “Dalam pasal 1243 menegaskan bahwa Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”<sup>14</sup> Pasal 1243 ini berisi tentang kewajiban seorang debitur untuk mengganti semua kerugian yang telah diderita oleh kreditur. Dalam hal debitur diwajibkan mengganti semua kerugian yang diderita oleh kreditur, ditentukan dalam persyaratan-persyaratan yang dimuat dalam KUHPerdata pasal 1246 yang berisi tentang 3 unsur kewajiban ganti rugi yang dilakukan oleh debitur yaitu:

1. Biaya. Biaya adalah seluruh pengeluaran yang telah dikeluarkan, misalnya biaya akta, tagihan, denda.
2. Rugi. Rugi adalah kehilangan atau kerusakan harta benda yang timbul akibat dari kelalaian pihak lain. Kerugian dalam hal ini adalah kerugian yang sungguh-sungguh diderita oleh pihak kreditur.
3. Bunga. Bunga adalah tambahan yang dikenakan atas suatu pinjaman uang.

Bilamana upaya dalam penyelamatan kredit telah dilakukan dan upaya tersebut tidak berhasil atau tidak dapat mengembalikan pinjaman yang sebagaimana diperjanjikan, maka bank berhak untuk melakukan penyitaan terhadap jaminan yang telah diberikan.<sup>15</sup> Jaminan yang disita oleh bank kemudian akan digunakan bank untuk menutupi sisa hutang debitur yang bermasalah. Namun, jika jaminan tersebut ialah perorangan (*borgtocht*) yang secara sukarela menjadi penjamin atas hutang orang lain, seperti menjadi penjamin dalam pengambilan KPA ke bank. Dalam hal ini penjamin berkewajiban untuk memenuhi pelunasan hutang debitur apabila debitur telah melakukan wanprestasi seperti tidak membayar hutang dari awal dilakukannya perjanjian atau tidak membayar sebagian dari hutang-hutangnya. Selain karena wanprestasi Kewajiban penjamin juga dapat timbul akibat dari debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa hutangnya dikarenakan debitur sakit parah atau mengalami cacat fisik maupun mental yang mengakibatkan keadaan perekonomian debitur

<sup>13</sup> KUHPerdata (burgelijk wetboek), Op.Cit, Pasal 1239

<sup>14</sup> KUHPerdata (burgelijk wetboek), Op.Cit, Pasal 1243

<sup>15</sup> Debby Shara, Djuhaendah Hasan, dan Sari Wahjuni, “Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen”, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad (2019), 181

menurun dan tidak dapat melunasi sisa hutangnya.<sup>16</sup> Apabila penjamin telah melunasi hutang hutang si debitur, maka akan terjadi peralihan hak antara pihak bank dengan pihak penjamin yang kemudian dituangkan dalam akta subrogasi. Subrogasi, yang juga dikenal sebagai penggantian hak-hak debitur, adalah proses dimana pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur dan menggantikan posisi debitur. Proses ini dapat terjadi baik melalui persetujuan antara pihak-pihak beterkait maupun berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>17</sup> Subrogasi ini dapat terjadi apabila pihak ketiga membayarkan hutang si debitur kepada pihak kreditur, baik secara langsung maupun tidak langsung (melalui debitur). Akta subrogasi menegaskan bahwa adanya peralihan kewajiban membayar hutang si debitur dari yang awalnya pihak bank (kreditur) menjadi pihak ketiga (penjamin).

Apabila sesudah hutang debitur dibayar oleh penanggung tetapi debitur masih melakukan perbuatan wanprestasi (tidak membayar hutang kepada penanggung), penanggung dapat menuntut si debitur. Penanggung dapat menuntut supaya dilakukan penyitaan terlebih dahulu terhadap barang-barang si debitur dengan menunjukkan barang kepunyaan si debitur kepada kreditur. Sebelum penyitaan dilakukan, penanggung diwajibkan untuk membayar terlebih dahulu biaya penyitaan dan penjualan. Barang milik debitur yang diserahkan adalah barang yang bukan dalam keadaan sengketa di hadapan pengadilan.<sup>18</sup> Selain penuntutan Penanggung yang telah membayarkan hutang si debitur kepada si kreditur, penanggung dapat menuntut penggantian kerugian terhadap si berutang utama, yaitu penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Namun terdapat batasan bagi penanggung dalam melakukan penuntutan. Berdasarkan pasal 1832 KUHPperdata, Penanggung dilarang untuk menuntut agar barang-barang milik debitur untuk disita dan dijual guna melunasi hutangnya apabila:<sup>19</sup> jika ia sudah melepaskan hak istimewa untuk menuntut barang-barang debitur terlebih dahulu dan dijual. Apabila ia telah mengikatkan dirinya dengan debitur secara tanggung-menanggung. Ketika debitur dapat mengajukan bantahan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi. Jika debitur berada dalam keadaan pailit. Atas perintah hakim yang berwenang.

## KESIMPULAN

Setelah penulis menulis dan mempelajari kasus ini penulis menarik kesimpulan bahwa layanan KPA (kredit pemilikan apartemen) sangatlah positif dan juga sangatlah membantu masyarakat untuk memiliki tempat hunian namun tidak bisa kita pungkiri adanya dampak negatif untuk pemilik apartemen maupun pembeli bisa dilihat bahwa tidak semua pembeli melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dan diperjanjikan di awal. Oleh karena itu baik developer maupun bank harus berhati-hati dalam menjual dan memberikan kredit kepada debitur agar tidak terjadi kredit bermasalah yang dapat mengganggu kesehatan bank. bank dapat mempertimbangkan beberapa poin penting untuk memberikan kredit yaitu, menilai reputasi dari calon debitur seperti riwayat kredit serta catatan pembayaran hutang, mempertimbangkan kemampuan debitur dalam melakukan pelunasan kredit seperti kondisi usaha debitur serta pendapatannya, dan juga bank dapat menilai jaminan yang akan diserahkan oleh calon debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

J. Satrio, 1991, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang*, Alumni, Bandung

<sup>16</sup> Khalid darmawan, "Tanggung Jawab Penjamin (Brog) Yang Menandatangani Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan", *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 08 No. 01 (2023)

<sup>17</sup> Satrio, Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang, Cetakan pertama, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 50.

<sup>18</sup> KUHPperdata (burgelijk wetboek), Op.Cit, Pasal 1834

<sup>19</sup> KUHPperdata (burgelijk wetboek), Op.Cit, Pasal 1832

- J. Satrio, 1992, Hukum Perjanjian, PT Aditya Bakti, Bandung  
Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Mariam Darus Badruzaman, 1996, KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134-148.
- Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 277-290.
- Paendong, K. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3)
- R.Subekti, 2010, Hukum Perjanjian, PT Intermassa, Jakarta
- Shara, D., Hasan, D., & Wahjuni, S. (2019). Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(2), 172-186.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2).
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta
- Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan