

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Cara Pembayaran yang Dilakukan Pedagang Pasar Dalam Kepemilikan Kios

Pasar Kranggan adalah salah satu pasar di Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo yang dibangun atas kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dengan pihak swasta (CV. Dita Karya Mandiri). Pemerintah Kabupaten Kulon Progo yang memiliki sebidang tanah yang di atasnya sudah berdiri yang selanjutnya akan direnovasi menjadi kios-kios dan los, kemudian akan di jual kepada pedagang yang berminat menempati kios dan los pasar tersebut.

Didalam proses pembangunan pasar tentunya diperlukan dana untuk membiayai baik dalam membeli bahan-bahan yang diperlukan maupun biaya operasional yang dikeluarkan dalam proses pembangunan. Total biaya yang dikeluarkan oleh CV. Dita Karya Mandiri dalam membiayai pembangunan pasar Kranggan adalah sebesar 1.027.500.000,00 (satu miliar dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Dengan total pengeluaran yang cukup besar Pemerintah Kabupaten Kulon Progo merasa kesulitan dalam membayar atau mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh CV. Dita Karya Mandiri dalam pembangunan. Oleh sebab itu berdasarkan perjanjian antara kedua belah pihak akhirnya disetujui bahwa biaya tersebut akan diperoleh kembali oleh CV. Dita Karya Mandiri dari

bahwa biaya tersebut akan diperoleh kembali oleh CV. Dita Karya Mandiri dari hasil penjualan kios kepada para pedagang. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten Kulon Progo tidak akan mengganti biaya yang dikeluarkan oleh CV. Dita Karya Mandiri melainkan dana tersebut akan diperoleh CV. Dita Karya Mandiri dari hasil penjualan kios kepada para pedagang yang akan menempati kios, los dan bango pasar kranggan.

Dengan demikian cara pembayaran yang dilakukan pedagang pasar dalam kepemilikan kios akan dibahas didalam hasil penelitian ini.

Penjelasan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 12 Tahun 2003. Pada Pasal 8 ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 12 Tahun 2003 dijelaskan bahwa pembiayaan pembangunan pasar bersumber dari :

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
2. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Anggaran Pendapatan dan belanja Daerah;
4. Pengguna;
5. Calon Pengguna; dan
6. Pihak Ketiga.

Berdasarkan Peraturan tersebut pembiayaan pembangunan pasar beserta kelengkapannya dapat diperoleh dari beberapa sumber, salah satunya bersumber

dari pihak ketiga (swasta) dengan persyaratan bahwa tata cara pembiayaan pembangunan pasar diatur oleh Bupati Kabupaten Kulon Progo.

CV. Dita Karya Mandiri adalah pihak swasta yang ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Kulon Progo sebagai pihak yang membiayai dan membangun pasar serta sarana dan prasarananya. Merujuk pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu *“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”* serta Pasal 1233 dan 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa *“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan dan atau karena Undang-Undang”* pada Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *“Tiap-tiap Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk mennuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*

Kerja Sama antara Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dengan CV. Dita Karya Mandiri tentang Pembangunan Kios Pasar Kranggan, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo ditetapkan dalam Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Kranggan

Dari perjanjian kerjasama pembangunan pasar Kranggan antara Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dengan CV. Dita Karya Mandiri tersebut akhirnya kios pasar Kranggan pun selesai dan siap untuk dijual kepada calon pedagang yang kemudian akan ditempati.

Besar harga kios pun bermacam-macam berdasarkan ukuran kios. Adapun besar ukuran dan harga kios adalah sebagai berikut:

1. Kios ukuran 3x4 meter persegi seharga Rp. 27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per unit;
2. Kios ukuran 2x4 meter persegi seharga Rp. 17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) per unit;
3. Kios ukuran 3x3 meter persegi seharga Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per unit.

Sebelum membahas mengenai cara pembayaran yang dilakukan oleh para pedagang dalam memperoleh kepemilikan atas kios, penulis akan membahas mengenai jual-beli terlebih dahulu.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari suatu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoppf*" (menjual) sedang yang lainnya "*koopf*" (membeli). Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum.

Jual beli menurut Pasal 1457 adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "*Suatu perjanjian , dengan mana pihak yang satu mengikatkan*

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Artinya bahwa jual-beli akan terjadi apabila terdapat pihak pertama yang memiliki barang dan ingin menjualnya sementara pihak yang lain memiliki uang dan menginginkan untuk membeli barang yang akan dijual oleh pihak pertama yang diiringi oleh adanya kesepakatan antara kedua belah pihak serta berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama. Perjanjian jual-beli dapat dibuat sedemikian rupa, tetapi mengindahkan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan PerUndang-Undangan yang berlaku.

Proses jual beli kios yang ada didalam pasar Kranggan sepenuhnya merupakan tanggung jawab dari CV. Dita Karya Mandiri, hal ini telah tercantum didalam Pasal 9 Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007. Artinya bahwa CV. Dita Karya Mandiri merupakan pihak penjual dan calon pedagang merupakan pihak pembeli. Tentang hak dan kewajiban para pihak terdapat pada Pasal-Pasal yang ada didalam Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Kranggan.

Pasar Kranggan bukan merupakan pasar yang baru saja dibangun, melainkan pasar yang sudah ada tetapi mengalami renovasi. Sehingga sebelum renovasi dan penambahan kios serta fasilitas dalam pembangunan ini sebelumnya terdapat pedagang-pedagang lama yang sudah menempati kios, los maupun bango. Pedagang lama mendapatkan prioritas untuk dapat memesan terlebih dahulu dibandingkan calon pedagang baru, apabila setelah tiga bulan terhitung

selesainya pembangunan ternyata terdapat kios yang belum terjual maka kios dapat dijual kepada pedagang lain dari luar pasar Kranggan. Baik proses pemesanan, dana pemeliharaan dan pengelolaan dana pemeliharaan diserahkan sepenuhnya oleh CV. Dita Karya Mandiri kepada ketua paguyuban pasar kranggan. Setelah terjadinya proses pemesanan, data pemesanan pembelian kios pun diserahkan kepada CV. Dita Karya Mandiri untuk menjalani proses lebih lanjut.

Terdapat dua cara pembayaran yang dapat dilakukan oleh calon pedagang untuk memperoleh hak milik atas kios. Pembayaran tersebut dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan pembayaran kios oleh para pedagang baik tunai maupun kredit(beli sewa) yang merujuk pada Pasal 8 Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Kranggan:

1. Pembayaran Secara Tunai

Pembayaran kios dengan cara tunai oleh pedagang telah diatur dalam perjanjian dengan ketentuan pedagang membayar uang muka sebesar 30% dari harga kios atau membayar uang tanda jadi minimal RP. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau pedagang membayar seluruh seluruh harga kios baik pada saat melakukan pemesanan maupun melunasi kekurangan pembayaran harga kios pada saat menempati kios tersebut.

2. Pembayaran secara kredit(beli sewa)

Pembayaran secara Kredit dapat dilakukan oleh pedagang dengan cara membayar uang muka sebesar 30% dari harga kios atau membayar tanda jadi minimal Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) pada saat pemesanan dan terhadap kekurangannya diangsur kemudian.

c. Pembayaran kios setelah terjadi *take over* kredit di Bank

Ketentuan tentang tata cara pembayaran setelah terjadi *take over* kredit akan dibahas di halaman lain pada penelitian ini.

Pemerintah Kabupaten Kulon Progo menyarankan Bank yang menagani *take over* kredit pembayaran kios kepada CV. Dita Karya Mandiri. CV. Dita Karya Mandiri pun menyetujui saran tersebut dan kemudian membuat suatu perjanjian dengan Bank Pasar Kulon Progo.

B. Cara Penyelesaian Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Beli Sewa Kios Pasar Kranggan di Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo

Mendengar kata wanprestasi tentunya tidak luput dari perjanjian yang disepakati kedua pihak. Pihak yang pertama berhak atas prestasi dari pihak yang kedua, begitu pula sebaliknya pihak kedua berhak atas prestasi dari pihak pertama.

Didalam suatu perjanjian yang melibatkan dua pihak tidak dapat dipungkiri bahwa dalam prosesnya terkadang terjadi perselisihan atau sengketa oleh para pihak. Sengketa yang terjadi tentunya akan merugikan salah satu bahkan dapat merugikan masing-masing pihak yang biasa disebut wanprestasi. Wanprestasi

merupakan kata yang berasal dari bahasa belanda yang berarti suatu keadaan yang menunjukkan Debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.

Dalam beli sewa kios Kranggan ini terjadi satu kasus wanprestasi yang dilakukan calon pengguna. Kasus tersebut terjadi dikarenakan calon pedagang tidak meneruskan cicilan yang semestinya harus dibayarkan kepada Bank Pasar Kulon Progo.

Wanprestasi yang terjadi ini termasuk dalam bentuk berprestasi namun tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki atau dapat dikatakan melanggar perjanjian. Kasus ini merupakan tindakan wanprestasi yang secara yuridis telah dilarang oleh Undang-Undang yaitu pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat 1 yang berbunyi "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*". Ayat 2 Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "*suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang cukup untuk itu*". Ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*".

1. Penyelesaian wanprestasi sebelum proses *take over*

Berdasarkan Pasal 13 Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428

Tahun 2007 telah ditetapkan sebagai berikut:

- a. Apabila terjadi perbedaan atau perselisihan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- b. Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara hukum dengan memilih tempat kedudukan (domisili) hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates.

Pemerintah Kabupaten Kulon Progo telah menentukan pihak yang berwenang menangani proses penyelesaian sengketa dalam hal ini adalah Dinas Perdagangan dan Energi Sumberdaya Mineral. Dinas Perdagangan dan Energi Sumberdaya Mineral melakukan upaya dalam mendamaikan para pihak yang merujuk pada Keputusan Bupati Pasal 13 huruf (a) Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 yaitu secara musyawarah untuk mufakat.

Dalam melaksanakan tugasnya menangani proses perdamaian Dinas Perdagangan dan Energi Sumberdaya Mineral tidak terlepas dari strategi negosiasi. Negosiasi menurut para ahli negosiasi merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa untuk menyatukan 2 (dua) atau lebih kepentingan yang saling bertentangan melalui proses tawar-menawar agar tercapai suatu kompromi (perdamaian) yang saling menguntungkan (*win-win solution*). Dalam proses perdamaian ini Dinas Perdagangan dan Energi Sumberdaya Mineral memilih keputusan *win-win solution*, yaitu masing-masing pihak berusaha mempertemukan kepentingan

yang berbeda untuk memunculkan pemecahan yang sama-sama menyenangkan dan menguntungkan, artinya terbaik bagi CV. Dita Karya Mandiri juga merupakan terbaik bagi pihak pedagang yang bersangkutan.

Dalam musyawarah tersebut kedua belah pihak dipertemukan untuk menyelesaikan masalah. Dalam pertemuan tersebut akhirnya diambil suatu keputusan yang sama-sama tidak merugikan kedua belah pihak. Keputusan tersebut antara lain:

- a. Bahwa CV. Dita Karya Mandiri dengan pedagang yang tidak dapat meneruskan cicilan pembayaran kios sepakat untuk berdamai dalam sengketa ini.
- b. Calon pedagang yang tidak dapat meneruskan cicilan pembayaran kios menjual kiosnya kepada calon pedagang lain dengan ketentuan bahwa pedagang yang akan meneruskan cicilan kepada CV. Dita Karya Mandiri harus membayar uang yang telah dikeluarkan oleh pedagang lama dalam pembelian kios serta membayar cicilan sampai dengan lunas kepada CV. Dita Karya Mandiri.
- c. Status kepemilikan kios akan dialihkan dan disesuaikan dengan nama calon pengguna baru.
- d. Ketentuan-ketentuan yang akan diputuskan selanjutnya harus berdasarkan Keputusan Bupati.

Dengan adanya penyelesaian dari satu kasus tersebut dapat diketahui bahwa Keputusan Bupati Kulon Progo tidak hanya berperan sebagai keputusan dalam melaksanakan pembangunan akan tetapi juga sangat berperan didalam menyelesaikan suatu sengketa atau wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kerjasama pembangunan pasar kranggan ini khususnya dalam sengketa pembayaran kios.

2. Penyelesaian wanprestasi setelah proses *take over*

Take over kredit merupakan peralihan kredit yang dilakukan dari satu Bank kepada Bank lain. Dalam proses penjualan kios pasar kranggan ini yang dimaksud *take over* kredit adalah pembayaran yang dilakukan pedagang kepada CV. Dita Karya Mandiri dipindahkan kepada Bank Pasar Kulon Progo.

Bank Pasar Kulon Progo adalah Bank yang ditetapkan oleh CV. Dita Karya Mandiri atas saran dari Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dalam proses *take over* kredit pelunasan pembayaran kios oleh para pedagang yang masih melakukan pembayaran untuk memperoleh hak kepemilikan atas kios.

Ketentuan pembayaran setelah *take over* kredit kepada Bank Pasar Kulon Progo yaitu:

- a. Pihak Bank Pasar kulon Progo membayar keseluruhan sisa pembayaran dari pedagang yang memilih melakukan *take over* kredit kepada CV. Dita Karya Mandiri.

- b. Pihak pedagang meneruskan cicilan pembayaran kios kepada Bank Pasar Kulon Progo dengan cara yang telah disepakati berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Didalam prosesnya terdapat banyak ketentuan-ketentuan serta aturan-aturan yang berlaku bagi para pihak. Hak serta kewajiban para pihak pun telah diatur sedemikian rupa menurut kebijakan Bank Pasar Kulon Progo.

Menyangkut hak serta kewajiban Bank Pasar Kulon Progo dan pedagang, maka dari penelitian telah diperoleh data-data dari berbagai sumber.

Dalam perjanjian kredit ini diatur hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, baik Bank Pasar Kulon Progo maupun pedagang.

Lebih lanjut, Hak pedagang mengacu pada perjanjian kredit Bank Pasar Kulon Progo adalah melakukan penarikan pinjaman sesuai dengan nilai kredit yang diterima. Sedangkan, kewajiban pedagang adalah²⁰:

- a. Pedagang harus segera memberitahu kepada Bank Pasar Kulon Progo tentang adanya kerusakan, kerugian atau kemusnahan atas jaminan yang diserahkan kepada Bank Pasar Kulon Progo.
- b. pedagang Memberitahukan kepada Bank Pasar Kulon Progo apabila ada perubahan dalam kepemilikan kios.

²⁰ Didik Sanjaya, Legal Officer PT. Bank Pasar Kulon Progo, Wawancara di Bank Pasar Kulon Progo, tanggal 3 Maret 2011

- c. Larangan menjaminkan kembali harta kekayaan pedagang yang telah diserahkan kepada Bank Pasar Kulon Progo sebagai jaminan berdasarkan perjanjian kredit ini.

Kewajiban Bank Pasar Kulon Progo adalah penyediaan dana selama tenggang waktu perjanjian kredit. Sedangkan, hak Bank Pasar Kulon Progo adalah ²¹:

- a. Menetapkan besarnya nilai agunan yang harus diserahkan dan perhitungan penetapan besarnya provisi atau *commitment*.
- b. Menetapkan batas dikenakannya denda kelebihan tarik (*overdraft*).
- c. Melakukan teguran-teguran kepada pedagang bila tidak memenuhi kewajiban tepat pada waktunya.
- d. Melakukan *review*, atau analisis kembali apakah fasilitas kredit tersebut perlu diperpanjang atau perlu segera ditagih kembali.
- e. Memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang sudah disepakati bersama.
- f. Larangan agar pihak pedagang tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus ada kesepakatan dengan pihak Bank Pasar Kulon Progo.
- g. Menetapkan maskapai asuransi, premi asuransinya, keharusan polis asuransi untuk disimpan di Bank.

²¹ *ibid*

- h. Melarang pedagang meminta kredit kepada pihak lain tanpa seijin Bank Pasar Kulon Progo.
- i. Melarang pedagang bentuk hukum perusahaan Debitur tanpa seijin Bank Pasar Kulon Progo.
- j. Melarang pedagang membubarkan perusahaan tanpa seijin Bank Pasar Kulon Progo.
- k. Mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir.

Apabila terjadi pelanggaran atas hak dan kewajiban dari salah satu pihak maka itulah yang disebut wanprestasi. Serupa dengan kasus wanprestasi yang dilakukan oleh calon pengguna/pedagang sebelum terjadi proses *take over*, penyelesaian wanprestasi setelah terjadi proses *take over* kredit dilaksanakan oleh Bank Pasar Kulon Progo dengan berpedoman kepada Peraturan Daerah dan Keputusan Bupati Kulon Progo.

Pada saat aplikasi disetujui oleh pihak Bank Bank Pasar Kulon Progo maka semua persetujuan mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam aplikasi kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu pedagang dan Bank Pasar Kulon Progo.

Pada dasarnya perjanjian kredit dapat kita bagi atas perjanjian kredit yang memiliki agunan dan perjanjian yang tidak/tanpa agunan. Persoalan

agunan ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua Pasal ini membahas tentang piutang-piutang yang diistimewakan. Pihak Bank biasanya dalam memberikan kredit akan menentukan terlebih dahulu apa yang menjadi jaminan atau agunan dari kredit yang dikeluarkan. Pihak Bank telah menentukan dari awal tentang apa yang menjadi jaminan terhadap kredit yang diberikan sehingga memudahkan bagi Bank untuk melakukan eksekusi bila terjadi wanprestasi karena sudah tentu apa yang menjadi agunannya.

Untuk Kredit tanpa agunan, karena pihak Bank tidak menentukan dari awal apa yang menjadi agunannya, maka berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan*" dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan*". Harta kekayaan milik dari Debitur seluruhnya menjadi jaminan terhadap jumlah utang yang harus dibayarkan oleh Debitur. Sehingga yang menjadi dasar dari Bank melakukan eksekusi apabila Debitur wanprestasi adalah kedua Pasal

tersebut. Dasar bagi Bank untuk melakukan bila terjadi eksekusi tentunya adalah perjanjian yang dibuat pada awalnya suatu perikatan terjadi, yaitu dimana permohonan aplikasi permohonan kredit yang diajukan Debitur disetujui oleh pihak Bank, bila Debitur wanprestasi berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut, misalnya adanya keterlambatan pembayaran dari pengguna fasilitas kredit.

Menyimpangi dari ketentuan Perjanjian Kredit, Debitur menyetujui bahwa setiap saat pemberian Fasilitas Kredit dapat dibatalkan atau dihentikan apabila karena suatu sebab Bank tidak dapat memenuhi komitmennya dalam pemberian Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit baik untuk sementara maupun seterusnya, dengan ini Debitur menyatakan tidak akan melakukan penuntutan kepada dengan cara atau dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali termasuk yang berkaitan dengan tuntutan ganti rugi dan dengan demikian Debitur membebaskan dari segala tuntutan dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali. Bank dan Debitur dalam akta Perjanjian Kredit setuju bahwa jangka waktu Fasilitas Kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Kredit dan harus sudah dibayar lunas oleh Debitur selambat-lambatnya pada tanggal ditanda tangannya akta Perjanjian Kredit tersebut.

Bank Pasar Kulon Progo dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pedagang dapat menetapkan bahwa fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar, jika salah

satu atau lebih peristiwa berikut ini terjadi. Peristiwa-peristiwa yang dimaksud adalah sebagai berikut²² :

- a. Suatu angsuran hutang pokok atau bunga atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur(pedagang) telah melalaikan kewajibannya;
- b. Pedagang lalai dalam melakukan pembayaran hutang pokok, bunga, denda dan/atau segala jumlah lainnya yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal jatuh tempo;
- c. Pedagang lalai dalam melaksanakan kewajiban atau melanggar salah satu atau lebih syarat-syarat dan/atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;
- d. Ternyata bahwa suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo dalam Perjanjian Kredit atau dalam Perjanjian Jaminan tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya;
- e. Apabila hutang-hutang lainnya dari pedagang dan/atau Penjamin tidak dibayar sebagaimana mestinya berdasarkan perjanjian yang dibuat untuk itu pada tanggal jatuh temponya atau dalam jangka waktu kelonggaran

²²Didik Sanjaya, Legal Officer PT. Bank Pasar Kulon Progo, Wawancara di Bank Pasar Kulon Progo, tanggal 3 Maret 2011

yang diberikan yang manapun yang lebih lambat, atau kelalaian tersebut berlanjut selama lebih dari jangka waktu kelonggaran atau jatuh tempo atau dinyatakan jatuh tempo sebelum tanggal jatuh temponya (*cross default*);

- f. pedagang meninggal dunia atau ditaruh di bawah pengampunan;
- g. Pedagang atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin oleh Pengadilan dinyatakan berada dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan membayar hutang-hutang (*surseance van betaling*);
- h. Pedagang atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan membayar hutang-hutang (*surseance van betaling*) atau bilamana orang/ pihak lain mengajukan permohonan kepada Pengadilan agar pedagang dan/atau (para) Penjamin atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin dinyatakan dalam keadaan pailit;
- i. Pedagang berada dalam keadaan yang menurut pertimbangan Bank Pasar Kulon Progo sendiri dapat membawa akibat yang merugikan terhadap usaha atau keadaan pedagang, atau kemampuannya dalam melunasi hutang pokok, bunga dan jumlah yang lain yang wajib dibayarkan kepada Bank Pasar Kulon Progo;
- j. Terjadi perubahan kondisi perekonomian atau peraturan perUndang-Undangan yang sedemikian rupa yang menurut pertimbangan Bank Pasar

Kulon Progo sendiri dapat mengakibatkan pedagang dan/atau (para) Penjamin tidak akan dapat membayar hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit;

- k. Pedagang menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Pasar Kulon Progo berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, maupun karena timbulnya gejolak moneter atau hal-hal lain yang mengakibatkan timbulnya kenaikan biaya Bank Pasar Kulon Progo, atau karena hal lain yang ditetapkan oleh Bank Pasar Kulon Progo;
- l. Bilamana antara Bank Pasar Kulon Progo dan pedagang tidak tercapai persetujuan tentang besarnya bunga yang harus dibayar oleh pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo berdasarkan Perjanjian Kredit;
- m. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Pasar Kulon Progo keadaan keuangan pedagang mundur sedemikian rupa sehingga pedagang tidak dapat membayar hutangnya lagi;
- n. Apabila dalam jangka waktu selambatlambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ini, pedagang dan/atau Penjamin belum menyerahkan sertifikat atas barang jaminan yang akan diuraikan Perjanjian Kredit;
- o. Bilamana pedagang tidak menggunakan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Bank Pasar Kulon Progo untuk tujuan sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian;

- p. Bilamana pedagang dan/atau Penjamin menyewakan, mengalihkan dan/atau menjaminkan kepada pihak lain barang-barang jaminan yang telah diberikan pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo dalam Perjanjian ini dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Pasar Kulon Progo;
- q. Bilamana barang-barang jaminan yang telah diberikan pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo dalam Perjanjian nilainya berkurang sedemikian rupa sehingga menurut pertimbangan Bank Pasar Kulon Progo menjadi tidak cukup untuk menjamin pembayaran kembali hutang pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo, dan pedagang dan/atau penjamin tidak dengan segera memberikan jaminan tambahan yang diminta oleh Bank Pasar Kulon Progo;
- r. Bilamana pihak pedagang lain yang diberi fasilitas kredit oleh jaminan dengan seluruh atau sebagian dari jaminan yang diberikan pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo dalam perjanjian melakukan kelalaian atau cidera janji dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh pihak pedagang lain tersebut dengan Bank Pasar Kulon Progo.

Apabila dalam hal terjadi peristiwa kelalaian, maka Bank Pasar Kulon Progo dengan pemberitahuan tertulis kepada pedagang dan/atau (para) Penjamin, selanjutnya Bank Pasar Kulon Progo berhak untuk²³ :

²³ Didik Sanjaya, Legal Officer PT. Bank Pasar Kulon Progo, Wawancara di Bank Pasar Kulon Progo, tanggal 3 Maret 2011

- a. Menyatakan bahwa semua hutang pokok, bunga, denda, dan kewajiban-kewajiban lain yang wajib dibayar-berdasarkan Perjanjian Kredit berikut semua penambahan, perubahan dan/atau pengantiannya, menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar sekaligus tanpa perlu mengajukan permintaan lebih lanjut dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya secara tegas dikesampingkan oleh pedagang dan/atau (para) Penjamin.
- b. Melaksanakan dan mengambil semua tindakan terhadap Barang Jaminan yang telah diberikan kepada Bank Pasar Kulon Progo dan/atau setiap tindakan hukum lainnya.

Semua hasil yang diterima oleh Bank Pasar Kulon Progo dari pelaksanaan jaminan-jaminan yang diberikan termasuk hasil dari pembayaran dan/atau tagihan- tagihan dari pihak ketiga akan diperhitungkan dengan semua hutang-hutang pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo. Apabila hasil pelaksanaan hak atas jaminan tersebut melebihi jumlah hutang pedagang kepada Bank Pasar Kulon Progo maka Bank Pasar Kulon Progo wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pedagang, akan tetapi tanpa diwajibkan membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun atas uang kelebihan tersebut.

Bilamana hasil yang didapatkan tersebut belum cukup untuk melunasi hutang-hutang pedagang yang terhutang kepada Bank Pasar Kulon Progo berdasarkan Perjanjian Kredit, maka kekurangan itu akan tetap menjadi

tanggung jawab dan kewajiban pedagang untuk melunasinya sampai hutang tersebut dinyatakan lunas oleh Bank Pasar Kulon Progo. Terhadap pedagang baru dapat dimintakan ganti jika wanprestasi tersebut bukan dikarenakan oleh alasan yang tergolong kedalam *force majeure*, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut²⁴:

- a. Karena sebab-sebab yang tidak terduga Dalam hal ini, menurut Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk dalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika pedagang beriktikad jahat, dimana dalam hal ini pedagang tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.
- b. Karena keadaan memaksa Sebab lain dimana seorang pedagang dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.
- c. Karena perbuatan tersebut dilarang apabila perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh pedagang ternyata dilarang (oleh perUndang-Undangan

²⁴ Didik Sanjaya, Legal Officer PT. Bank Pasar Kulon Progo, Wawancara di Bank Pasar Kulon Progo, tanggal 3 Maret 2011

yang berlaku), maka kepada pedagang tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), maka kerugian yang harus diberikan oleh pedagang dalam hal adanya wanprestasi terhadap suatu kontrak adalah kerugian yang berupa:

- a. Kerugian yang benar-benar telah dideritanya
- b. Kehilangan keuntungan yang sedianya harus dapat dinikmati oleh Bank Pasar Kulon Progo

Untuk dapat diberikan ganti kerugian kepada Bank Pasar Kulon Progo, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi dan sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Ketentuan seperti ini tidak berlaku jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan oleh pedagang (Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ganti kerugian dapat diminta oleh Kreditur dari Debitur yang melakukan wanprestasi terhadap suatu kontrak hanya sebatas kerugian dan kehilangan keuntungan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi tersebut, jika tidak terpenuhinya kontrak itu terjadi karena adanya tindakan penipuan oleh pihak pedagang (Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Apabila dalam suatu kontrak ada aturan yang menentukan jumlah ganti kerugian yang harus dibayar oleh pihak Debitur tersebut wanprestasi, maka pembayaran ganti rugi

tersebut hanya sejumlah yang ditetapkan dalam kontrak tersebut, tidak boleh dilebihkan atau dikurangi.

Terhadap pembayaran ganti kerugian yang timbul dari perikatan tentang pembayaran sejumlah uang yang disebabkan dengan keterlambatan pemenuhan prestasi oleh pihak pedagang, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Ganti rugi hanya terdiri dari bunga yang ditetapkan oleh Undang-Undang khusus yang menentukan sebaliknya;
- b. Pembayaran ganti kerugian tersebut dilakukan tanpa perlu membuktikan adanya kerugian terhadap Bank Pasar Kulon Progo;
- c. Pembayaran ganti kerugian tersebut dihitung sejak dimintakannya di pengadilan oleh Bank Pasar Kulon Progo, kecuali jika ada PerUndang-Undangan yang menetapkan bahwa ganti rugi terjadi karena hukum.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis dari pihak Bank Pasar Kulon Progo serta wawancara dengan Staf Ahli Bupati bidang Ekonomi Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo telah diputuskan apabila terjadi suatu wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang dalam melakukan pembayaran cicilan kredit, maka proses penyelesaian yang dilakukan pihak Bank Pasar Kulon Progo tetap tidak terlepas dari Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo serta Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Kranggan yaitu:

- a. Apabila terjadi perbedaan atau perselisihan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- b. Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara hukum dengan memilih tempat kedudukan (domisili) hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates.

Meskipun sampai saat ini belum pernah terjadi kasus wanprestasi sesudah proses *take over* kredit pada Bank Pasar Kulon Progo namun langkah-langkah serta upaya untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi tetap disiapkan oleh Bank Pasar Kulon Progo.

Karena dinilai adil dan tidak memihak salah satu pihak, maka Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo serta Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Kranggan tetap menjadi acuan dalam menyelesaikan sengketa baik sebelum dan sesudah *take over* kredit. Dan pihak Bank Pasar Kulon Progo pun tidak berkeberatan untuk menggunakan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo serta Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Kranggan sebagai acuan untuk menyelesaikan kasus wanprestasi tersebut.

Dengan demikian diketahui bahwa sesudah terjadi *take over* kredit langkah-langkah dan upaya-upaya yang dilakukan dalam penyelesaian

wanprestasi sebelum proses *take over* kredit menunjukkan bahwa langkah-langkah tersebut adalah tepat dan tidak merugikan semua pihak serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo dan Keputusan Bupati Kulon Progo Nomor 428 Tahun 2007 tentang Pembangunan Pasar Kranggan.