



**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh

**RABINA ZALES**

**NPM : 142600293  
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM  
KONSENTRASI : HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2019**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**  
**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN**  
**RUMAH (KPR) DI INDONESIA**

Nama : RABINA ZALES  
NPM : 1426000293  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

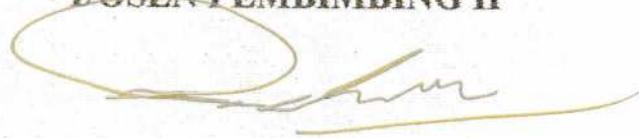
Disetujui Oleh :

**DOSEN PEMBIMBING I**



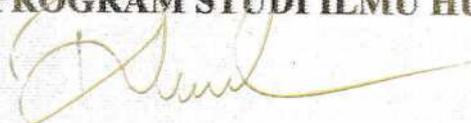
**Dra. Hj. Irma Fatmawati., SH., M.Hum.**

**DOSEN PEMBIMBING II**



**Abdullah Syafi'i., SH., MH.**

**DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :**  
**KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



**Abdul Rahman Maulana Siregar, SH., MH.Li.**

**DIKETAHUI OLEH :**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



**Dr. Surya Nita., SH., M.Hum.**

## HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

### TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA

Nama : RABINA ZALES  
NPM : 1426000293  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

### TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

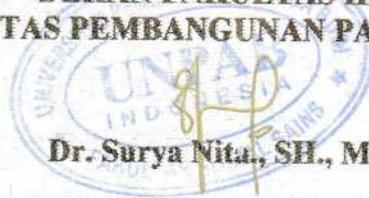
**Pada Hari/Tanggal** : Senin, 18 Februari 2019  
**Tempat** : Ruang Judicium/Ujian Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan  
**Jam** : 08.30 Wib - Selesai  
**Dengan Tingkat Judicium** : A ( Sangat Memuaskan)

### PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

**Ketua** : Abdul Rahman Maulana Siregar., SH., MH.Li.....  
**Anggota I** : Dra. Hj. Irma Fatmawati, SH., M.Hum.....  
**Anggota II** : Abdullah Syafi'i., SH., MH.....  
**Anggota III** : Sumarno., SH., MH.....  
**Anggota IV** : Dr. Surya Nita., SH., M.Hum.....

DIKETAHUI OLEH :  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN

Dr. Surya Nita., SH., M. Hum.





UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/Ak-XV/S/II/2013, Tanggal 21 Februari 2013  
 Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Medan 20122

**PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

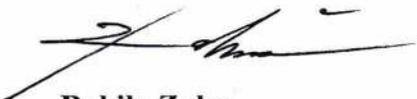
Nama : **Rabina Zales**  
 N.P.M : 1426000293  
 Program Studi : Hukum  
 Konsentrasi : Hukum Perdata  
 Jumlah Kredit  
 Yang Diperoleh : 140 SKS, IPK 3,3

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul

**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
 DI INDONESIA**

Dengan kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 8 Agustus 2018  
 Pemohon,

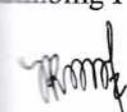
  
**Rabila Zales**

Catatan :  
 Diterima Tgl.....  
 Dekan Fakultas Sosial Sains

Dekan Fakultas Sosial Sains

  
**Dr. Surya Nita, SH., M.Hum.**

Pembimbing I

  
**Mrs. Irma Fatmawati., SH., M.Hum.**

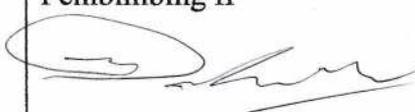
Diketahui Bahwa : **TIDAK ADA JUDUL DAN  
 ISI SKRIPSI YANG SAMA**

Nomor : /Hk.Perdata/ FSS/2018

Tanggal : 10 Agustus 2018

Ketua Program Studi,

**Abdul Rahman Maulana Siregar., SH., MH.Li**  
 Pembimbing II

  
**Abdullah Syafi'i., SH., MH.**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**  
**PRODI ILMU HUKUM**

Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 50200503 Medan 20122

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Tingkat : Strata Satu (S.1)  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata  
Dosen Pembimbing II : Abdullah Syafi'i, SH., MH.  
Nama Mahasiswa : Rabina Zales  
NPM : 1426000293  
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.	8 Agustus 2018	Pengajuan judul	
2.	10 Agustus 2018	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3.	11 Oktober 2018	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4.	15 Oktober 2018	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5.	03 November 2018	Acc proposal skripsi dilanjutkan ke Pembimbing I	
6.	15 November 2018	Pelaksanaan seminar proposal skripsi	
7.	03 Januari 2019	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
8.	13 Januari 2019	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
9.	28 Januari 2019	Acc skripsi lengkap dan dilanjutkan untuk di koreksi oleh Pembimbing I	

Medan, 18 Februari 2019  
Diketahui/Disetujui Oleh :  
Dekan,



**Dr. Surya Nita., SH., M.Hum.**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**  
**PRODI ILMU HUKUM**

Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 50200503 Medan 20122

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Tingkat : Strata Satu (S.1)  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata  
Dosen Pembimbing I : Dra. Hj. Irma Fatmawati., SH., M.Hum.  
Nama Mahasiswa : Rabina Zales  
NPM : 1426000293  
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.	8 Agustus 2018	Pengajuan judul	
2.	10 Agustus 2018	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3.	03 November 2018	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4.	04 November 2018	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5.	06 November 2018	Acc proposal skripsi untuk di seminarkan	
6.	15 November 2018	Pelaksanaan seminar proposal skripsi	
7.	01 Februari 2019	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
8.	02 Februari 2019	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
9.	05 Februari 2019	ACC untuk ujian meja hijau dan dapat diperbanyak	

Medan, 18 Februari 2019

Diketahui/Disetujui Oleh :  
Dekan,

  
**Dr. Surya Nita., SH., M.Hum.**



## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **RABINA ZALES**

NPM : 1426000293

Konsentrasi : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA**

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat);
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain lagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.



, 18 Februari 2019

  
**(RABINA ZALES)**

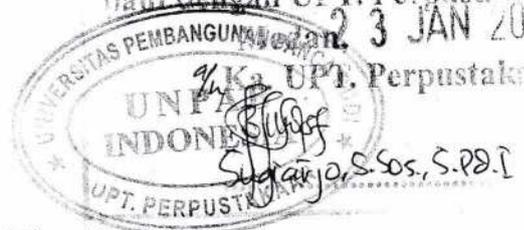
Hal : Permohonan Meja Hijau

54 JR  
 23 JANUARI 2019  
 AN  
 HUSNI M. RITONGA, BA., MSc.  
 Ketua Prodi, SE

Medan, 18 Januari 2019  
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan  
 Fakultas SOSIAL SAINS  
 UNPAB Medan

Di Tempat  
**ANDA BEBAS PUSTAKA**  
 No. 1646/Perp/BP/2019

Dinyatakan tidak ada sangkut paut dengan UPT. Perpustakaan  
 23 JAN 2019  
 UPT. Perpustakaan



Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RABINA ZALES  
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 09 April 1991  
 Nama Orang Tua : BAPAK RABINA ZALES  
 N.P.M : 1426000293  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 HP : 087868672929  
 Alamat : Jl. Jendral Gatot Subroto KM. 4,5 Sei Sikambang 20122

Yang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul **TINJAUAN HUKUM KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) DI INDONESIA**, Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telah tercap keterangan bebas pustaka
- Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
- Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
- Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	<del>1,000,000</del> 700,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	
<b>Total Biaya</b>	: Rp.	<del>2,100,000</del> + 100,000

600,000,- + 100,000,- = 700,000,-

UNPAB  
 PANGA INDONESIA  
 Disetujui oleh :  
 Nita, S.H., M.Hum.  
 Fakultas SOSIAL SAINS

Hormat saya

*(Signature)*  
**RABINA ZALES**  
 1426000293

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
  - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
  - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

Analyzed document: 23-01-19 3:32:11 PM

"RABINA ZALES\_142600293\_ILMU HUKUM.DOC"

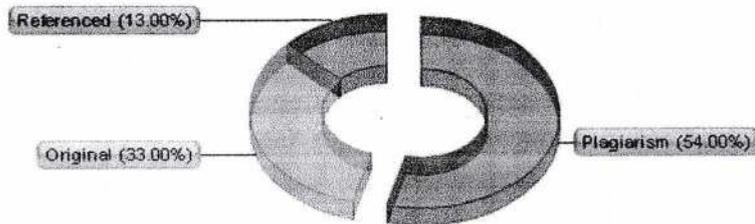
Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi\_License2



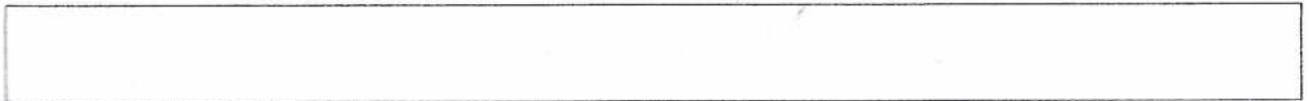
UNIVERSITAS  
PEMBANGUNAN  
PANCA BUDI  
*Beriman, Berilmu, Berkarya*



Relation chart:



Distribution graph:



Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

% 58	wrds: 8195	<a href="http://eprints.undip.ac.id/17636/1/Wahyudi_Triaji.pdf">http://eprints.undip.ac.id/17636/1/Wahyudi_Triaji.pdf</a>
% 28	wrds: 3751	<a href="https://core.ac.uk/download/pdf/148615360.pdf">https://core.ac.uk/download/pdf/148615360.pdf</a>
% 16	wrds: 2164	<a href="http://eprints.ums.ac.id/29008/12/NASKAH_PUBLIKASI.pdf">http://eprints.ums.ac.id/29008/12/NASKAH_PUBLIKASI.pdf</a>

[Show other Sources:]

Processed resources details:

352 - Ok / 48 - Failed
------------------------

[Show other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:  [not detected]	Google Books:  GoogleBooks Detected!	Ghostwriting services:  [not detected]	Anti-cheating:  [not detected]
----------------------------------	--	--	--------------------------------------

Excluded Urls:

\_\_\_\_\_

Included Urls:

\_\_\_\_\_

**ABSTRAK**  
**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN**  
**RUMAH (KPR) DI INDONESIA**

**Rabina Zales\***  
**Dra. Hj. Irma Fatmawati, SH. M.Hum\*\***  
**Abdullah Syafi'i, SH., MH \*\***

Peranan pemerintah terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan sangat dibutuhkan dalam penyediaan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Perbankan merupakan salah satu sumber guna memperoleh dana yang dianggap mudah dan cepat bagi sebagian masyarakat dalam hal membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya, seperti dalam pemanfaatan pendanaan dari bank dalam fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Setiap pemberian kredit, akan timbul hak dan kewajiban. Bank hanya dapat mempertimbangkan pemberian kredit bila permohonan tersebut merupakan subjek hukum, karena subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban, artinya dapat menerima hak dan dibebankan kewajiban.

Adapun tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum dalam Kredit Pemilikan Rumah, untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, serta untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Penelitian ini bersifat normatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang dapat dalam peraturan perundang-undangan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat, dengan menggunakan tipe penelitian kualitatif. Penelitian ini diperoleh dari data skunder yaitu studi kepustakaan, yakni dengan melakukan pengumpulan referensi yang berkaitan dengan objek atau materi penelitian. Data yang diperoleh dari penelitian, selanjutnya akan dijadikan acuan dalam melakukan analisis dan pemecahan masalah. Untuk mengolah data yang ada, penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif.

Pengaturan hukum perjanjian kredit pemilikan rumah mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sedangkan perjanjian kredit menurut Hukum Perdata yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata Pasal 1754-1769 merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank, dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank. Pada dasarnya pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dibuat berdasarkan kesepakatan bebas dengan tetap mengandung arti bahwa perjanjian dapat dibuat dengan sebebaskan-bebasnya. Setiap bentuk perjanjian dilakukan antara dua pihak yang

cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum, dalam membuat perjanjian untuk pemberian pinjaman kredit, pihak bank perlu untuk memperhatikan pembatasan-pembatasan yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku.

**Kata Kunci** : Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah

\* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

\*\* Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadirat kepada Allah SWT., atas rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpah kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya hingga akhir zaman, aamiin.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Adapun judul skripsi ini adalah : **“TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA”**.

Dalam proses penyusunan penulisan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan rasa hormat mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, SE., MM.** selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu **Dr. Surya Nita., SH., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Bapak **Abdul Rahman Maulana Siregar., SH., MH.Li** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

4. Ibu **Dra. Hj. Irma Fatmawati, SH., M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak **Abdullah Syafi'i, SH., MH.** selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Seluruh Sivitas Akademik Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
7. Ayahanda dan Ibunda selaku orang tua Penulis terima kasih atas do'a, dukungan, motivasi, didikan dan semangat yang sangat berarti.
8. Suami tercinta yang selalu menemani dalam susah maupun senang.
9. Seluruh keluarga Penulis, atas do'a, motivasi dan dukungan demi terselesainya penulisan skripsi ini.

Penulis berpendapat bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik dari pihak yang berkompeten agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua sehingga skripsi ini nantinya dapat menjadi bahan referensi di Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Penulis berdo'a agar Allah SWT selalu melimpahkan rahmad-Nya kepada kita. Aamiin.

Medan, 18 Februari 2019  
Penulis,

**RABINA ZALES**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Tinjauan Pustaka .....	7
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II    PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH .....</b>	<b>16</b>
A. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia.....	16
B. Dasar Hukum Kredit Pemilikan Rumah .....	20
C. Klausul Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	27
<b>BAB III   HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH.....</b>	<b>39</b>
A. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.....	39
B. Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah.....	42
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	46

<b>BAB IV</b>	<b>PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA.....</b>	<b>49</b>
	A. Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	49
	B. Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah .....	57
	C. Penyelesaian Wanprestasi Pada Kredit Pemilikan Rumah .....	65
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>76</b>
	A. Kesimpulan .....	76
	B. Saran.....	77
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 h angka 1 (Amandemen Kedua Tahun 2000) yang mengatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.<sup>1</sup> Kemudian diatur selanjutnya dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.<sup>2</sup>

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebutuhan rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer, yakni papan disamping kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan akan papan tersebut mencakup rumah ataupun apartemen, yang secara umum disebut sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat.

---

<sup>1</sup> "Setiap Orang Berhak Hidup Sejahtera Lahir dan Batin, Bertempat Tinggal, dan Mendapatkan Lingkungan Hidup Baik dan Sehat Serta Berhak Memperoleh Pelayanan Kesehatan", melalui <http://andruz90.wordpress.com>, diakses tanggal 25 Agustus 2016.

<sup>2</sup> "Sekilas Tentang Perumahan Sebagai Hak Asasi Manusia", melalui <http://www.academia.edu>, diakses tanggal 25 Agustus 2016.

Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya. Namun, hal tersebut tidak diseimbangi dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang tidak sama pada setiap levelnya. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun terus menanjak naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan. Untuk itu, perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus-menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat yang perekonomiannya rendah.

Peranan pemerintah terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan sangat dibutuhkan dalam penyediaan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah.

Lembaga Perkreditan di Indonesia mempunyai fungsi sebagai salah satu sarana penunjang suksesnya pembangunan. Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali lagi kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal Kredit Pemilikan Rumah.<sup>3</sup>

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Kredit Pemilikan Rumah merupakan suatu fasilitas unggulan bagi perbankan nasional sekarang ini. Bank berperan sebagai pemberi kredit dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

Hampir semua bank konvensional berlomba-lomba untuk menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat dengan berbagai keuntungan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah seperti kemudahan dalam proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, tingkat suku bunga yang terjangkau, dan keuntungan-keuntungan lainnya. Namun, dengan adanya berbagai keuntungan tersebut bukan berarti tidak ada permasalahan dalam fasilitas kredit tersebut. Salah satu permasalahan yang paling sering dikeluhkan adalah sistem pembungaan dalam kredit Kredit Pemilikan Rumah di bank konvensional yang naik turun.

---

<sup>3</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005, hal. 1.

Suku bunga bank Indonesia pada kondisi perekonomian Indonesia saat ini relatif naik turun. Hal ini menyebabkan suku bunga kredit bank menjadi tidak signifikan. Keuntungan atau kerugian bank konvensional sangat dipengaruhi pada kondisi ekonomi secara makro, yaitu pada masa resesi menyebabkan Kredit Pemilikan Rumah di bank konvensional berbunga tinggi. Berdasarkan sistem naik turunnya suku bunga ini, akibatnya debitur akan dituntut untuk membayar cicilan dengan pembayaran tiap bulan yang disesuaikan dengan suku bunga yang naik turun. Jika suku bunga naik, maka kredit yang sudah berjalan pun ikut serta disesuaikan. Sisa kredit yang masih ada akan dihitung dengan suku bunga baru yang lebih tinggi, akibatnya cicilannya menjadi besar. Tidak adanya kepastian fluktuasi akan tingkat suku bunga, menyebabkan banyak masyarakat yang mulai berputar otak untuk mencari solusi aman atas kredit perumahan yang diinginkan.

Memang tidak dipungkiri bahwa perbankanlah merupakan salah satu sumber guna memperoleh dana yang dianggap mudah dan cepat bagi sebagian masyarakat dalam hal membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya, seperti dalam pemanfaatan pendanaan dari bank dalam fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Kredit Pemilikan Rumah yang dimaksud disini adalah Kredit Pemilikan Rumah program, yang merupakan program dari pemerintah yang dikenal dengan istilah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang diatur didalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010, yang diundangkan tanggal 03 September 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Sebagaimana dikemukakan tersebut, bahwa dalam setiap pemberian kredit, akan timbul hak dan kewajiban. Bank hanya dapat mempertimbangkan pemberian kredit bila permohonan tersebut merupakan subjek hukum, karena subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban, artinya dapat menerima hak dan dibebankan kewajiban. Subjek hukum dapat berbentuk manusia secara pribadi maupun badan-badan hukum.<sup>4</sup>

Bertitik tolak dari pada latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat masalah tentang Kredit Perumahan Rakyat dalam sebuah penulisan skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, ada tiga masalah yang diteliti dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimanakah pengaturan hukum dalam Kredit Pemilikan Rumah?
2. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah?
3. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia?

## **C. Tujuan Penelitian**

Ada tiga tujuan penelitian ini yaitu :

---

<sup>4</sup> Veithzal Rivai & Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 59.

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum dalam Kredit Pemilikan Rumah.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

##### **2. Manfaat Akademis**

Manfaat akademis merupakan syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum dan sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

##### **3. Manfaat Praktis**

Manfaat praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan, penegakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam dunia kerja yang menyangkut tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>5</sup>

Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah "Ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian".<sup>6</sup> Badruzaman mengatakan wanprestasi adalah "Apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya".<sup>7</sup> Menurut Harahap bahwa "Wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya".<sup>8</sup>

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memnuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 20.

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2000, hal. 17.

<sup>7</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1979, hal. 59.

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 60.

wanprestasi. Dari uraian tersebut dapat diketahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, telambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati, dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian.

Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi. 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.

## 2. Perbankan

Menurut *Dictionary of Banking and financial service by Jerry Rosenberg*, bank adalah "Lembaga yang menerima simpanan giro, deposito dan membayar atas dasar dokumen yang ditarik pada orang atau lembaga tertentu, mendiskonto surat berharga, dan menanamkan dananya dalam surat berharga".<sup>9</sup>

Berdasarkan PSAK Nomor 31 bank adalah "Suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang memerlukan dana, serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran". Menurut Kuncoro definisi dari bank adalah "Lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang".<sup>10</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan Perbankan adalah sebagai berikut;

Segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya dan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa bank merupakan suatu badan usaha yang memberikan jasa keuangan dalam

---

<sup>9</sup> Taswan, *Manajemen Perbankan*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2006, hal. 4.

<sup>10</sup> Kuncoro, *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*, Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, 2002, hal. 68.

menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk simpanan atau bentuk lainnya dan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dengan tujuan mensejahterahkan kehidupan rakyat.

### 3. Kredit Macet

Negara Indonesia mengenal dua golongan kredit bank, yaitu kredit lancar dan kredit bermasalah. Kredit bermasalah digolongkan menjadi tiga, yaitu kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank, karena akan mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank. Kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur.<sup>11</sup>

Menurut Sutojo suatu kredit digolongkan ke dalam kredit macet bilamana:<sup>12</sup>

- a. Tidak dapat memenuhi kriteria kredit lancar, kredit kurang lancar dan kredit diragukan;
- b. Dapat memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman, atau usaha penyelamatan kredit; atau
- c. Penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan, telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, kredit macet adalah kredit yang

---

<sup>11</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, 1993, hal. 220.

<sup>12</sup> Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, Teknik dan Kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, hal. 331.

pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan lebih dari satu tahun sejak jatuh tempo menurut jadwal yang telah diperjanjikan. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 09/PJ.42/1999, yang menggolongkan kredit, yaitu; "Lancar", "Perhatian Khusus", "Kurang Lancar", "Diragukan", dan "Macet" dengan pengertian dibawah ini, yaitu:

- a. Kredit digolongkan sebagai kredit "Lancar", apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu;
  - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif;
  - 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
- b. Kredit digolongkan sebagai kredit dalam "Perhatian Khusus", apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari;
  - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan;
  - 3) Mutasi rekening relatif aktif;
  - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
  - 5) Didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kredit digolongkan sebagai kredit "Kurang Lancar", apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari;

- 2) Sering terjadi cerukan;
  - 3) Mutasi rekening relatif rendah;
  - 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari;
  - 5) Terdapat likuidasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
  - 6) Dokumentasi pinjaman lemah
- d. Kredit digolongkan sebagai kredit "Diragukan", apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari;
  - 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen;
  - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari;
  - 4) Terjadi kapitalisasi bunga;
  - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
- e. Kredit digolongkan sebagai kredit "Macet", apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari;
  - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
  - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

## **F. Metode Penelitian**

Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka diupayakan pengumpulan data yang baik dan layak. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini bersifat normatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang dapat dalam peraturan perundang-undangan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.

### **2. Tipe Penelitian**

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian kualitatif, penelitian ini mencari kebenaran sejati, penelitian kualitatif berusaha menemukan gejala-gejala hukum yang berkembang di suatu komunitas masyarakat.

### **3. Jenis Data**

Penelitian ini diperoleh dari data skunder yaitu studi kepustakaan, yakni dengan melakukan pengumpulan refrensi yang berkaitan dengan objek atau materi penelitian yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

- b. Bahan hukum skunder, berupa bacaan yang relevan dengan materi penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum, dan bahan lain yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum skunder.

#### 4. Metode Pengumpul Data

Alat yang dipergunakan dalam pengumpul data penelitian ini adalah studi kepustakaan yang berasal dari bahan literatur atau tulisan ilmiah sesuai dengan objek yang diteliti.

#### 5. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian, selanjutnya akan dijadikan acuan dalam melakukan analisis dan pemecahan masalah. Untuk mengolah data yang ada, penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif.

### **G. Sistematika Penulisan**

Judul penelitian : Tinjauan Hukum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia.

Sistematika Penelitian ini disusun dalam 5 (lima) Bab yang dalam setiap Babnya terdiri dari sub bab yang menjelaskan bagian-bagian dari permasalahan dalam penelitian skripsi ini secara sistematis.

Bab I adalah pendahuluan yang merupakan pengantar secara keseluruhan dan garis besar dari skripsi ini, yang memberikan gambaran secara umum tentang permasalahan yang akan dibahas dalam bab-bab selanjutnya.

BAB II adalah pembahasan dengan judul "Pengaturan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, berisikan tentang perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia, dasar hukum Kredit Pemilikan Rumah, serta klausul dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

BAB III adalah pembahasan dengan judul "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah", berisikan tentang para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, permohonan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah, serta hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

BAB IV adalah pembahasan dengan judul "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia", berisikan tentang bentuk perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, faktor-faktor yang melatarbelakangi wanprestasi pada perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah, serta penyelesaian wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah.

Bab V adalah berisikan Kesimpulan serta Saran-Saran.

## **BAB II**

### **PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

#### **A. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia**

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para debitur perorangan yang akan membeli rumah. Pembelian rumah tersebut dilakukan atas rumah yang berada di atas sebuah lahan tanah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri. Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan suatu kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah perjanjian yang bersifat konsensual obligatoir, yakni adanya konsensus dan penyerahan. Penyerahan uang bersifat riil, dimana pada saat terjadinya penyerahan uang maka barulah ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah mulai berlaku. Berdasarkan hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditor dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditor dituangkan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Adapun unsur yang terdapat dalam kredit menurut Suyatno adalah sebagai berikut :<sup>13</sup>

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Berdasarkan unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari, semakin lama kredit diberikan maka akan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, dengan adanya unsur risiko ini maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau objek itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tunai, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering dijumpai dalam praktik perkreditan.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat adanya suatu kontra prestasi yang akan diterima oleh kreditor pada masa yang akan datang berupa sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa. Namun sangat disayangkan dalam

---

<sup>13</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1999, hal. 14.

Undang-Undang Perbankan sendiri tidak dicantumkan secara tegas dasar hukum perjanjian kredit tersebut.<sup>14</sup>

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah akan mengenakan beberapa jenis biaya kepada debitur, seperti di antaranya biaya taksiran harga, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, serta biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit. Provisi bank adalah sejumlah biaya yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada bank sebagai balas jasa atas pemberian kredit.<sup>15</sup>

Adapun fungsi Kredit Pemilikan Rumah di dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat dalam garis besarnya sebagai berikut: <sup>16</sup>

1. Kredit Pemilikan Rumah dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang

Dana berupa modal atau uang yang dihimpun dari masyarakat kepada bank untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah bank. Kredit Pemilikan Rumah bank ini digunakan untuk usaha yang bermanfaat, baik bagi pihak penerima Kredit Pemilikan Rumah maupun bagi masyarakat secara keseluruhan. Para penerima Kredit Pemilikan Rumah khususnya dapat memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri ataupun untuk merehabilitasi rumah yang sudah ada.

2. Kredit Pemilikan Rumah meningkatkan gairah berusaha masyarakat

---

<sup>14</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 67.

<sup>15</sup> Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?*, Media Pressindo, Jakarta, 2011, hal. 61.

<sup>16</sup> Budi Utami Raharja, *Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)*, Tesis Parcasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara, Medan, 2005, hal. 63.

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dapat meningkatkan usaha masyarakat untuk dapat membeli rumah sendiri, yang mana sebelumnya kemampuan untuk membeli rumah itu sangat kecil.

### 3. Kredit Pemilikan Rumah sebagai alat stabilitas nasional

Hal ini didasarkan pada keadaan negara yang sedang dalam masa pembangunan (kondisi ekonomi negara kurang sehat), maka dilakukanlah langkah-langkah stabilitas ekonomi pada dasarnya yang diarahkan pada usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, serta pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat Kredit Pemilikan Rumah ini memiliki 2 (dua) keuntungan bagi debitur, yakni debitur tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, dimana debitur cukup menyediakan uang muka, Kredit Pemilikan Rumah memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

Terdapat 2 (dua) jenis Kredit Pemilikan Rumah yang dikenal di Indonesia, yaitu sebagai berikut ;<sup>17</sup>

#### 1. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimilikinya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi yang meringankan kredit dan subsidi yang menambah dana pembangunan

---

<sup>17</sup> Bank Indonesia, "Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR", melalui <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>, diakses pada tanggal 23 Febuari 2017, hal. 1.

atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

## 2. Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi

Suatu Kredit Pemilikan Rumah yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

### **B. Dasar Hukum Kredit Pemilikan Rumah**

Perjanjian kredit merupakan salah satu jenis perjanjian, sehingga sebelum membahas secara khusus mengenai perjanjian Kredit Pemilikan Rumah perlu dibahas secara garis besar tentang ketentuan umum atau ajaran umum hukum perikatan yang terdapat dalam KUHPerdara, karena ketentuan umum dalam KUHPerdara tersebut menjadi dasar umum yang konkrit dalam membuat semua perjanjian apapun. KUHPerdara buku III Bab I s/d Bab IV Pasal 1319 menegaskan "Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraruran-peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II KUHPerdara".

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara Pasal 1754-1769 merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-

meminjam. Berdasarkan pemberian kredit sebenarnya terjadi beberapa hubungan hukum, yaitu tidak saja berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam akan tetapi terjadi juga hubungan hukum berdasarkan perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pertanggungan (asuransi), dan lain-lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit khususnya perjanjian kredit perbankan didalam pelaksanaannya tidaklah sama (identik) sebagaimana diatur dalam perjanjian pinjam-meminjam dalam KUHPerduta.<sup>18</sup>

Bank dalam memberikan kredit harus menggunakan akad perjanjian, sehingga memiliki ketentuan pembuktian dan bank biasanya menggunakan kontrak/perjanjian kredit yang bentuknya sudah baku sehingga tidak perlu untuk selalu membuat perjanjian kredit setiap saat, karena apabila bank akan memberikan kredit kepada nasabah debiturnya perjanjiannya telah siap sehingga hanya diperlukan tanda tangan nasabah debitur.

Berdasarkan akad perjanjian diatur didalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/649/UPK/Pemb tanggal 20 Oktober 1966 serta Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Pebruari 1967 yang isinya menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

---

<sup>18</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 385.

Terdapat beberapa judul dalam praktik perjanjian kredit perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :<sup>19</sup>

1. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
2. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
3. Jangka waktu pembayaran kredit.
4. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
5. Cara pembayaran kredit.
6. Klausula jatuh tempo.
7. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
8. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
9. Biaya akta dan biaya penagihan utang yang juga harus dibayar debitur.

---

<sup>19</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 25.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, yaitu perjanjian kredit yang mengandung syarat-syarat tangguh sebagaimana dimaksud pada Pasal 1253 jo 1263 KUHPerdara. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam pasal tersebut terdapat kata-kata : Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam pasal tersebut tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis namun dalam organisasi bisnis modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1996 tanggal 10 Oktober 1996, dalam instruksi tersebut ditegaskan "Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya". Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit, dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa; Perjanjian diberi nama perjanjian kredit dan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

Bagian isi pokok dalam perjanjian kredit, yaitu mengatur substansi perjanjian karena memuat isi pokok yang diperjanjikan, mengatur syarat dan ketentuan perjanjian secara detail. Isi pokok perjanjian mengandung 3 syarat yaitu :<sup>20</sup>

1. Syarat Esensialia adalah syarat yang harus ada dalam setiap perjanjian. Syarat esensialia ini tergantung dari materi perjanjian. Misalnya perjanjian kredit syarat esensialianya adalah jumlah utang, jangka waktu pengembalian, bunga syarat penarikan kredit, tujuan kredit, cara pengembalian, cidera janji dan jaminan kredit. Apabila syarat esensialia ini tidak ada dalam perjanjian maka perjanjian menjadi tidak sempurna atau cacat sehingga menjadi tidak mengikat para pihak. Misalnya saja perjanjian kredit tidak mencantumkan jumlah kredit maka perjanjian kredit tidak jelas berapa utang debitur.
2. Syarat Naturalia adalah ketentuan dalam Undang-Undang yang dapat dimasukkan dalam perjanjian yang dibuat para pihak. Kalau para pihak tidak mencatumkan dalam perjanjian maka perjanjian yang dibuat para pihak tetap sah maka yang berlaku adalah ketentuan dalam Undang-Undang. Jadi para pihak bebas untuk mencantumkan syarat yang ada dalam Undang-Undang ke dalam perjanjian yang dibuat para pihak atau tidak.
3. Syarat Aksidentalialia syarat yang tidak harus ada dalam perjanjian. Syarat ini dapat dicantumkan dalam perjanjian karena ada kepentingan salah satu pihak dalam perjanjian. Contoh dalam perjanjian kredit dicantumkan pihak dalam perjanjian. Contoh dalam perjanjian kredit dicantumkan ketentuan bahwa selama debitur

---

<sup>20</sup> Sutarno, *Op.Cit.*, hal. 113.

belum melunasi utang yang diterima tidak diperbolehkan meminjam kredit lagi ke kreditor lain tanpa persetujuan kreditor atau bank.

Adapun fungsi daripada perjanjian kredit itu sendiri diantaranya, yaitu:<sup>21</sup>

1. Sebagai perjanjian-perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitur.
3. Sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Program Kredit Pemilikan Rumah dilaksanakan oleh bank yang fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Kredit mempunyai arti kepercayaan, dengan dasar kepercayaan dari pihak kreditor mengandung arti bahwa pihak debitur akan memberikan prestasi yang diterimanya sesuai tujuan yang telah disepakati dan mempunyai kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut pada masa tertentu di masa yang akan datang. Prosedur pemberian kredit pada dasarnya disemua bank tidak jauh berbeda, yang

---

<sup>21</sup> H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 183.

menjadi perbedaan terletak dari bagaimana cara-cara bank tersebut menilai serta persyaratan yang diterapkan serta pertimbangan masing masing bank.

Adapun persyaratan bagi calon debitur untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah yang berdasarkan syarat umum dan khusus, sebagaimana tersebut di bawah ini :

1. Syarat Umum

a. WNI cakap hukum ;

b. Usia calon debitur :

1) Minimal 21 tahun atau sudah menikah ;

2) Maksimal berusia 55 tahun pada saat Kredit Pemilikan Rumahnya jatuh tempo (untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai) ;

3) Maksimal berusia 60 tahun pada saat Kredit Pemilikan Rumahnya jatuh tempo (untuk guru/guru besar/profesor/hakim/jaksa); atau

4) Maksimal 60 tahun pada saat Kredit Pemilikan Rumahnya jatuh tempo (untuk profesional/wiraswasta). Pejabat Kredit Lini harus selektif dalam menentukan batasan usia maksimal untuk profesional/wiraswasta dengan mempertimbangkan kemampuan produktif debitur.

c. Menyerahkan Surat Permohonan yang dilampiri dengan :

1) Foto copy KTP Suami/Istri.

2) Foto copy Kartu Keluarga (KK).

3) Foto copy NPWP (untuk bagi pinjaman di atas Rp. 50 Juta).

4) Foto copy rekening koran/tabungan/ giro 3 bulan terakhir.

- 5) Pas foto Ukuran 4 X 6 suami istri masing-masing sebanyak 2 (dua) lembar.

## 2. Syarat Khusus

### a. Untuk calon debitur berpenghasilan tetap (pegawai) :

- 1) Berstatus sebagai pegawai tetap dengan menyerahkan foto copy SK terakhir pegawai tetap yang dilegalisir oleh perusahaan ;
- 2) Pegawai instansi yang memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah adalah pegawai yang tidak mudah dipindahkan ke daerah lain .
- 3) Menyerahkan surat keterangan gaji per bulan/strook gaji yang dikeluarkan oleh Bagian Keuangan Perusahaan atau yang berwenang dan disahkan oleh perusahaan ;
- 4) Menyerahkan surat keterangan/rekomendasi dari perusahaan ;
- 5) Lokasi tempat tinggal ataupun lokasi bekerja di kota dimana Pengajuan Kredit;

## **C. Klausul Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang telah disepakati oleh pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian itu diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata. Perjanjian kredit sendiri berakar pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPdata. Perjanjian kredit antara bank dengan nasabah debitur merupakan

perjanjian pokok, dan sebagaimana perjanjian pada umumnya harus memenuhi syarat umum yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdeata, yaitu :

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

Terpenuhinya syarat-syarat tersebut di atas maka perjanjian tersebut telah mengikat dan berlaku bagi mereka yang membuatnya.<sup>22</sup> Adapun penjelasan syarat umum yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdeata sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan dalam kontrak adalah perasaan rela atau ikhlas diantara pihak-pihak pembuat kontrak mengenai hal-hal yang dituangkan didalam isi kontrak. Kesepakatan dinyatakan tidak ada jika kontrak dibuat atas dasar penipuan, kesalahan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan.<sup>23</sup>

Tidak mungkin ada suatu kesepakatan apabila tidak ada pihak-pihak yang saling berkomunikasi, menawarkan sesuatu yang kemudian diterima oleh pihak lain. Artinya, tawar-menawar merupakan proses awal yang terjadi sebelum terwujud kata sepakat diantara para pihak yang berjanji. Komunikasi yang mendahului itu bertujuan untuk mencari titik temu atau *a meeting of the minds* agar bisa tercapai kata sepakat secara bebas.

---

<sup>22</sup> Salim H.S., *Hukum kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 25.

<sup>23</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Op. Cit.*, hal. 8.

Sesungguhnya yang dijumpai disini bukanlah suatu kesamaan kepentingan para pihak, melainkan keinginan yang satu justru sebaliknya dari keinginan yang lain. Namun, keberlawanan itu menghasilkan kesepakatan, dengan adanya keterbalikan itu, terjadilah pertemuan kehendak yang saling setuju mengenai barang dan harta serta syarat-syaratnya sehingga terjadilah kesepakatan, ini merupakan contoh sederhana saja sebab dalam proses tawar-menawar sebenarnya masih banyak hal-hal yang perlu disimak yang mempengaruhi proses menuju tercapainya kata sepakat.<sup>24</sup>

## 2. Kecakapan

Kecakapan berarti pihak-pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan subyek hukum. Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan harus dituangkan secara jelas dalam bagian jati diri para pihak didalam isi kontrak yang dibuat sendiri oleh para pihak tersebut.

Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat kontrak yang tidak cakap membuat kontrak adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu mereka yang belum dewasa (anak-anak), orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengawasan (*curatele*), orang sakit jiwa, badan hukum yang bertindak melakukan perbuatan hukum, perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang yang oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> I.G. Rai Widjaya, *Op. Cit.*, hal. 46.

<sup>25</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Op. Cit.*, hal. 9.

Secara sederhana dapat dipahami bahwa apabila ada orang yang pemikirannya belum matang, sakit ingatan atau gila, atau dalam keadaan tidak sadar karena pengaruh obat-obat terlarang, dapat diperkirakan bahwa orang yang bersangkutan tidak cukup mampu (*onbevoegd*) untuk memahami situasi yang dihadapi atau tanggung jawab yang dipikul serta akibatnya. Orang tersebut digolongkan tidak pantas sehingga tidak cakap (*onbekwaam*) untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini untuk membuat suatu perjanjian.

Melakukan tindakan hukum terhadap orang yang belum dewasa (*minderjaring/underage*) diwakili oleh walinya, sedangkan untuk orang yang tidak sehat pikirannya (*mental incompetent/intoxicated person*) diwakili oleh pengampunannya karena dianggap tidak mampu (*onbevoegd*) untuk bertindak sendiri.<sup>26</sup>

### 3. Hal tertentu

Hal tertentu mempunyai maksud bahwa objek yang diatur dalam kontrak harus jelas atau setidaknya tidak dapat ditentukan. Jika, tidak boleh mengambang atau samar-samar. Hal ini sangat penting dilakukan untuk memberikan jaminan (kepastian) kepada para pihak pembuat dan melaksanakan kontrak. Selain itu juga mencegah munculnya kontrak yang bersifat fiktif, misalnya dalam jual beli rumah harus jelas lokasinya, luas tanah, alas haknya dan hal-hal yang berkaitan dengan rumah yang akan dijual.

---

<sup>26</sup> I.G. Rai Widjaya, *Op. Cit.*, hal. 48.

Sehubungan dengan pokok perikatan yang justru menjadi isi dari kontrak, maka suatu kontrak harus mempunyai pokok atau objek barang yang setidaknya tidaknya dapat ditentukan jenisnya. Sementara itu mengenai jumlah dari objek kontrak tersebut dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian, asalkan nantinya dapat dihitung dan ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUH Perdata). Perlu diingat, sebuah kontrak harus berisi objek yang dapat ditentukan agar kontrak dapat dilaksanakan tanpa perlu mengaturnya kembali dan jika sampai tidak dapat ditentukan objeknya sama sekali, kontrak tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum.<sup>27</sup>

#### 4. Suatu sebab yang diperbolehkan atau halal

Suatu sebab yang diperbolehkan berarti bahwa kesepakatan yang tertuang di dalam suatu kontrak tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sebagai contoh, perjanjian jual beli narkoba yang tidak sah bertentangan dengan norma-norma tersebut. KUH Perdata memberikan kebebasan berkontrak secara tertulis maupun secara lisan, asalkan memenuhi syarat-syarat yang diatur di pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Sementara itu, suatu sebab yang halal dapat ditemukan di beberapa pasal KUH Perdata terutama Pasal 1336 KUH Perdata yang berbunyi Bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetap terdapat sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada suatu sebab lain yang dinyatakan, maka kontrak sebagaimana diatur demikian adalah sah. Kontrak yang tanpa sebab menjadi kontrak yang sah jika terdapat

---

<sup>27</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Op.Cit.*, hal. 17.

sesuatu yang diperbolehkan. Pada dasarnya, hal yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang yang diperhatikan oleh hukum hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat.<sup>28</sup>

Unsur kesepakatan dan kecakapan menyangkut subjek perjanjian, keduanya syarat subjektif. Unsur yang berkenaan dengan materi atau objek perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu hal yang legal, disebut syarat objektif, dengan mengadakan pembelaan ini, akibat hukum yang ditimbulkan juga berbeda. Ada perjanjian yang dapat dibatalkan dan ada yang batal dengan sendirinya disebut batal demi hukum.

Apabila syarat-syarat perjanjian tidak terpenuhi dalam hal ini unsur pertama atau unsur kedua (kesepakatan dan kecakapan) yang berarti syarat subjektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable atau vernietigbaar*), artinya perjanjian yang dibuat tanpa memenuhi unsur pertama atau unsur kedua tersebut dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim melalui pengadilan.

Apabila unsur ketiga dan keempat atau syarat objektif ada yang tidak terpenuhi maka (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang legal), akibat hukumnya adalah batal demi hukum (*null and void atau nietig verklaard*) yang artinya sejak awal tidak pernah lahir suatu perjanjian sehingga tidak pernah ada perikatan maupun perjanjian. Karena tidak pernah lahir perjanjian, tidak ada akibat hukum apapun sehingga tidak ada dasar hukum yang dapat dijadikan alas hak untuk melakukan gugatan atau penuntutan.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.*,

<sup>29</sup> I.G. Rai Widjaya, *Op. Cit.*, hal. 55.

Setiap pemberian kredit bank wajib menggunakan akad kredit secara tertulis sebagai alat bukti. Biasanya perjanjian tersebut berbentuk baku atau standar, yaitu perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh bank, sedangkan pihak debitur hanya menyetujui atau menyepakati isi perjanjian tersebut. Perjanjian dapat dibuat secara autentik maupun dibawah tangan.

Menurut Undang-Undang Perbankan dalam Pasal 1 ayat 12 menyebutkan bahwa arti kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalah atau pembagian hasil keuntungan.

Berdasarkan pengertian tersebut dalam perjanjian kredit berisi tentang unsur-unsur perjanjian, yaitu;

1. Persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam;
2. Adanya kesepakatan antara para pihak yang nama dan identitasnya disebutkan secara jelas dan tegas dalam perjanjian tersebut;
3. Antara pihak bank dengan pihak lain;
4. Para pihak dapat berupa bank dengan individu, bank dengan badan hukum maupun bank dengan bank lainnya;
5. Kewajiban untuk melunasi hutangnya;

6. Adanya kewajiban untuk melunasi hutang yang apabila wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum secara pidana maupun perdata. Debitur bertanggung jawab penuh dalam pelunasan hutang;
7. Untuk jangka waktu tertentu;
8. Biasanya dalam suatu perjanjian kredit bank, diberi jangka waktu yang tertentu.
9. Adanya bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan;
10. Bank memberikan kredit pasti juga dengan adanya keuntungan yang didapat.

Bank menetapkan bunga yang harus dipenuhi oleh si nasabah bank, yang juga merupakan kewajibannya untuk dilunasi. Surat permintaan/permohonan kredit tersebut harus mencantumkan tentang alasan mengajukan permohonan kredit, jumlah kredit yang diperlukan, kesanggupan untuk membayar kembali utangnya sesuai dengan rencana yang ditetapkan, jaminan yang disediakan dari keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu. Walaupun semua keterangan telah dipenuhi, akan tetapi hal itu masih dianggap kurang lengkap, sehingga pihak bank biasanya menyediakan formulir permohonan kredit yang harus diisi oleh pihak yang membutuhkan kredit. Biasanya daftar isian ini memuat hal-hal yang menyangkut tentang kondisi si pemohon, untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh bank.<sup>30</sup>

Bentuk perjanjian kredit perbankan dalam praktiknya telah disediakan oleh pihak bank sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standart*

---

<sup>30</sup> Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hal. 10.

*contract*), dimana debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk tawar menawar.<sup>31</sup>

Surat permohonan kredit atau daftar isian merupakan dokumen/data pertama bagi bank untuk melangkah lebih jauh lagi, maka pihak bank meminta kepada pemohon kredit agar melengkapi lampiran-lampiran yang diperlukan, seperti akta autentik, surat jaminan, referensi, dan sebagainya. Sehingga lampiran-lampiran tersebut merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dari perumusan permohonan kredit. Apabila semua keterangan/datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dan melakukan penilaian secara umum yang kemudian dilanjutkan dengan acara, memeriksa langsung, sesudah semua acara dapat diselesaikan, maka langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta pengaturan administrasi.

Menurut Gatot Wardoyo, beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu ;<sup>32</sup>

1. Klausul penarikan kredit pertama kali (*pre-disbursement clause*)

Klausul ini menyangkut pembayaran provisi, premi asuransi kredit, penyerahan barang jaminan dan dokumennya, pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut serta pelaksanaan penutupan asuransi barang jaminan dan asuransi kredit.

2. Klausul mengenai maksimum kredit (*amount clause*)

---

<sup>31</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hal. 72.

<sup>32</sup> HR Daeng Naja, *Op.Cit.*, hal. 193.

Klausul ini merupakan objek dari perjanjian kredit sehingga perubahan kesepakatan mengenai materi ini menimbulkan konsekuensi diperlukannya pembuatan perjanjian kredit baru.

3. Klausul mengenai jangka waktu kredit

Klausul ini menyangkut tentang jangka waktu berlakunya kredit yang disepakati oleh kedua belah pihak yang biasanya ditentukan oleh bank.

4. Klausul mengenai bunga pinjaman (*interest clause*)

Klausul ini mengatur tentang bunga dari pinjaman kredit bank yang harus dibayarkan setiap bulannya oleh debitur kredit kepada bank.

5. Klausul mengenai barang agunan

Klausul ini membahas mengenai barang-barang/benda-benda apa saja yang dapat dijadikan agunan. Biasanya jumlah agunan harus jauh lebih besar dari jumlah kredit yang diminta oleh debitur. Hal ini dilakukan untuk menjamin bank apabila terjadinya penurunan harga barang agunan.

6. Klausul asuransi (*insurance clause*)

Klausul ini memberikan perlindungan terhadap barang agunan yang dijadikan jaminan oleh debitur. Segala kerusakan dan kelalaian merupakan tanggung jawab si debitur.

7. Klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*negative clause*)

8. *Trigger clause* atau *Openbaar Clause*

Klausul ini mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir.

Klausul ini memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitur untuk mengatur harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit/pengakuan utang, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas.

9. Klausul mengenai denda (*penalty clause*)

Klausul ini berisi tentang jumlah denda yang wajib dibayarkan oleh si debitur apabila terjadi keterlambatan pembayaran bunga kredit setiap bulannya.

10. *Expence Clause*

Klausul ini mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit, yang biasanya dibebankan kepada debitur antara lain biaya pengikatan jaminan, pembuatan akta dan penagihan kredit.

11. *Debet Authorization Clause*

Klausul ini berisi pendebitan rekening pinjaman debitur haruslah dengan seizin debitur. Bahwa yang mempunyai hak untuk mendebet adalah debitur sendiri atau yang telah diberi kuasa oleh debitur yang melalui persetujuan dari bank dengan memakai lampiran surat kuasa.

12. *Representation dan Warranties*

Klausul ini berisi pernyataan-pernyataan hal tertentu nasabah debitur mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan dan harta kekayaan nasabah debitur pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut.

### 13. Klausul *Financial Covenants*

Klausul yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu.

### 14. *Miscellaneous* (Pasal-Pasal tambahan)

Klausul ini berisi tentang peraturan-peraturan tambahan yang berbeda di setiap banknya yang merupakan salah satu syarat mengajukan kredit pada bank tersebut.

### 15. *Dispute Settlement (Alternatif Dispute Resolution)*

Klausul ini mengatur mengenai penyelesaian jika antara kreditor dan debitur terjadi perselisihan. Bagaimana tindakan bank apabila debitur melakukan wanprestasi, dimana disebutkan bahwa barang jaminan dikuasai oleh bank.

### 16. Pasal Penutup

Memuat eksemplar perjanjian kredit yang memuat pengaturan mengenai jumlah alat bukti, tanggal berlakunya serta tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

### **BAB III**

#### **HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

##### **A. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Berdasarkan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 3 pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut :<sup>33</sup>

1. Pihak debitur, yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun developer dengan uang yang dipinjam dari bank;
2. Pihak kreditor, yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer;
3. Developer, yaitu pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan, yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

Hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditor dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditor dituangkan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni, dalam perjanjian ini

---

<sup>33</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 99.

biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit dari bank tersebut.<sup>34</sup>

Perjanjian kredit yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi nasabah dan bank. Hal ini berarti bahwa perjanjian kredit dimaksud akan mengikat nasabah dan bank seperti undang-undang.<sup>35</sup> Kredit diberikan atas dasar kepercayaan, artinya prestasi yang diberikan diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disepakati bersama, dengan demikian unsur yang terdapat dalam Kredit Pemilikan Rumah, sebagai yaitu :<sup>36</sup>

1. Terdapat dua pihak, yaitu pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitur). Hubungan pemberi kredit dan penerima kredit merupakan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan.
2. Terdapat kepercayaan pemberian kredit kepada penerima kredit yang didasarkan atas *credit rating* penerima kredit.
3. Terdapat persetujuan berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak yang lainnya yang berjanji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad kredit), atau berupa instrumen (*credit instrumen*).
4. Terdapat penyerahan barang, jasa, atau uang dari pemberi kredit kepada penerima kredit.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 96.

<sup>35</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, RinekaCipta, Jakarta, 2007, hal. 66.

<sup>36</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, dan Ferry N. Idroes, *Bank And Fiancial Institution Management*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 439.

5. Terdapat unsur waktu (*time element*), unsur waktu merupakan unsur ensensial kredit. Kredit ada karena unsur waktu, baik dilihat dari pemberi kredit maupun penerima kredit. Misalnya, penabung memberikan kredit sekarang untuk konsumsi lebih besar dimasa yang akan datang. Produsen memerlukan kredit karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.
6. Terdapat unsur risiko (*degree of risk*) baik dipihak pemberi kredit maupun dipihak penerima kredit. Risiko dipihak pemberian kredit adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidaksediaan membayar. Risiko dipihak debitur adalah adanya kecurangan dipihak kreditor, yaitu berupa pemberian kredit yang semula dimaksudkan oleh pemberi kredit untuk mencaplok perusahaan yang diberi kredit atau tanah yang dijaminkan.
7. Terdapat unsur bunga sebagai kompensasi (prestasi) kepada pemberi kredit. Bagi pemberi kredit bunga tersebut terdiri dari berbagai komponen seperti biaya modal (*cost of capital*), biaya umum (*overhead cost*), *risk premium*, dan sebagainya. Jika *credit rating* penerima kredit tinggi, *risk premium* dapat dikurangi dengan *safety discount*.

Berdasarkan unsur tersebut dapat dilihat adanya suatu kontra prestasi yang akan diterima oleh kreditur pada masa yang akan datang berupa sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas tergambar

bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa.

Sehubungan dengan kesalahan suatu perjanjian kredit, perlu juga diperhatikan ketentuan aturan bea materai, di mana untuk perjanjian kredit, harus dipenuhi Bea Materai Kredit agar surat perjanjian kredit dimaksud dapat dijadikan sebagai suatu bukti tulisan yang sah. Sementara itu, untuk lampiran-lampiran dari perjanjian kredit perlu dibubuhi materai tempel dan ditandatangani di atasnya setelah diberi tanggal yang sesuai dengan tanggal penandatanganan.

Tanda tangan para pihak merupakan bukti persetujuan para pihak untuk bertanggung jawab di kemudian hari atas segala akibat sesuatu yang telah disetujui. Persetujuan pinjam-meminjam yang dituangkan dalam surat perjanjian kredit wajib diikuti dengan suatu jaminan. Jaminan dimaksud dapat berupa hak kebendaan, yang untuk itu diperlukan perjanjian pengikat jaminan. Pengikatan jaminan ini merupakan Perjanjian Accessoir, yaitu bergantung kepada persyaratan perikatan pokok-pokoknya, dalam hal ini perjanjian kredit dimaksud.<sup>37</sup>

## **B. Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah**

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara

---

<sup>37</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Op.Cit.*, hal. 66.

tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.

Berdasarkan hal permohonan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah, tentunya bank tidak serta merta memberikan kredit kepada setiap pemohon. Pihak bank memiliki penilaian tersendiri terhadap debitur yang dianggap layak mendapatkan bantuan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah dari bank. Penilaian tersebut dikenal dengan sebutan 5C yakni *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy* dengan penjelasan sebagai berikut :<sup>38</sup>

#### 1. *Character*

Berdasarkan hal ini bank bertugas untuk menganalisis identitas pemohon yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah. Bank melihat data-data yang ada untuk memudahkan pihak bank dalam melakukan cek validasi identitas pemohon Kredit Pemilikan Rumah serta untuk mencari tahu watak dari calon debitur atau pemohon Kredit Pemilikan Rumah, baik itu perseorangan atau yang berkeluarga.

#### 2. *Capacity*

Berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk mengembalikan pinjaman. Berdasarkan hal ini, bank akan melihat dan menilai debiturnya dari lampiran slip gaji atau surat keterangan gaji yang diterima dari pemohon. Pada saat peminjaman untuk Kredit Pemilikan Rumah, setidaknya pemohon harus bias menyisihkan 30-40% dari pendapatan pemohon guna pembayaran cicilan.

---

<sup>38</sup> Ady Imam Taufik, *Op.Cit.*, hal. 58.

### 3. *Capital*

Modal usaha dari pemohon yang harus diketahui oleh pihak bank.

### 4. *Collateral*

*Collateral* atau yang biasa disebut agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Agunan ini diberikan sebagai langkah antisipasi jika seandainya debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya dalam jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Nilai agunan sangat penting sebagai indikator dikembalikannya pembayaran jika terjadi kegagalan pembayaran fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

### 5. *Condition of economy*

Bank berhak untuk mengetahui prospek usaha yang sedang dilakukan oleh calon debitur. Berdasarkan hal calon debitur memiliki suatu pekerjaan, maka harus dilihat kedepannya bahwa apakah ia dapat terus mampu untuk menutupi angsuran setiap bulannya.

Selain penilaian dengan 5C, adapun syarat permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan bank berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP/2013 tentang Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan

Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor adalah sebagai berikut :<sup>39</sup>

1. Maksimum kredit yang bisa dikucurkan adalah 70% dari harga rumah

Bank hanya akan membiayai biaya kredit rumah sebesar 70% dari harga rumah, sisa yang 30% harus dibayar sendiri dari dana pribadi. Jika harga rumah yang diinginkan adalah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), maka harus dibayar dahulu 30% dari harga jual, setelahnya barulah bank akan melunasi sisa 70% tersebut. Berdasarkan hal ini, jumlah 30% yang telah dibayar dianggap sebagai *down payment* oleh bank, dan nasabah diharuskan menyicil sisa harga rumah yang dibayarkan bank beserta bunganya.

2. Besarnya angsuran Kredit Pemilikan Rumah maksimal 1/3 kali gaji kotor debitur

Penghasilan tersebut harus 3 (tiga) kali dari jumlah cicilan Kredit Pemilikan Rumah yang diinginkan tiap bulannya.

3. Masih berusia produktif bekerja

Orang tersebut harus sudah bekerja dan memiliki penghasilan, dibuktikan dengan dokumen tertentu. Bila orang itu memiliki utang ditempat lain, maka orang tersebut harus memiliki sejarah pembayaran yang baik, terutama pada masa 12 (dua belas) bulan terakhir.

---

<sup>39</sup> Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP/2013 tentang Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

4. Batas waktu angsuran kredit tidak melebihi usia pensiun

Pemohon harus berusia maksimal 50 tahun ketika mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah.

5. Selama kredit belum lunas, rumah menjadi jaminan kredit

Angunan yang digunakan untuk permohonan Kredit Pemilikan Rumah adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri.

Bagi pemohon Kredit Pemilikan Rumah, yang harus diperhatikan adalah selain membayar uang muka adalah dikenakannya biaya lain seperti biaya notaris, asuransi penjamin hari tua, akta jual beli, bea balik nama, cek sertifikasi, asuransi jiwa dan kebakaran provisi, dan biaya administrasi dan biaya appraisal.

### **C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank, dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank. Adapun hak-hak dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut :<sup>40</sup>

1. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah.

---

<sup>40</sup> Wahyudi Triaji, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Nisp Tbk. Cabang Yoyakarta*, Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2008, hal. 64.

2. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar.
3. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka dan/atau pelunasan dipercepat.
4. Menerima pengembalian bukti-bukti kepemilikan rumah dari bank apabila kredit telah dinyatakan lunas.
5. Dalam hal telah dilunasi semua utang oleh debitur maka ia berhak memperoleh surat pernyataan lunas dari pihak bank untuk keperluan royalti atas hak tanggungan yang dibebankan pada barang agunan.
6. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang agunan.

Sedangkan kewajiban-kewajiban dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah :

1. Membayar biaya-biaya yang dikeluarkan guna keperluan Kredit Pemilikan Rumah, seperti : provisi, biaya notaris dan PPAT, premi asuransi, bea materai, dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari perjanjian kredit.
2. Melakukan pembayaran kredit secara angsuran sesuai dengan kesepakatan.
3. Menyimpan semua bukti pembayaran angsuran.
4. Menyerahkan barang agunan berikut dengan dokumen-dokumen kepemilikan barang agunan kepada bank.
5. Memberikan agunan tambahan bila diperlukan.

6. Menutup asuransi terhadap barang agunan dan membayar premi asuransi tersebut.
7. Memelihara dan memperbaiki rumah atas biaya sendiri.
8. Membayar rekening listrik, PAM, telepon dengan tertib dan teratur.
9. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pungutan-pungutan lainnya.
10. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan.
11. Membuat dan memberikan surat kuasa kepada bank dalam rangka memenuhi ketentuan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
12. Debitur tidak boleh menyalahgunakan kredit atau menyimpang dari tujuan perjanjian kredit yang telah disepakati.
13. Debitur wajib untuk mengurus, memiliki dan/atau memperpanjang dan/atau memperbarui izin-izin dan syarat-syarat lain yang diwajibkan oleh peraturan-peraturan yang telah akan/berlaku berkaitan dengan usaha debitur.

## **BAB IV**

### **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA**

#### **A. Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Bentuk perjanjian Kredit Pemilikan Rumah merupakan perjanjian baku. Perjanjian baku adalah konsep tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu. Ciri perjanjian baku isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif lebih kuat daripada debitur, debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu bentuknya tertulis.

Berdasarkan bentuk perjanjian baku, dimana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu. Calon nasabah tinggal membubuhkan tanda tangannya apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon nasabah untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit sehingga ditafsirkan bahwa perjanjian kredit harus dibuat selalu secara tertulis.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Berdasarkan tersebut terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian.

Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis akta yang dibuat sebagai alat bukti sehingga dalam menyusun dan membuat perjanjian kredit harus memenuhi syarat hukum yaitu mencakup:

1. Judul

Perjanjian kredit tidak termasuk perjanjian bernama yang diatur dalam KUHPerdara. Berdasarkan praktik perbankan, judul yang digunakan untuk membuat perjanjian kredit berbeda-beda. Ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, perjanjian membuka kredit, perjanjian pinjaman, perjanjian pinjam uang. Judul berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat, setidaknya kita akan mengetahui bahwa akta atau surat itu merupakan perjanjian kredit bank.

2. Komparasi

Sebelum memasuki substansi perjanjian kredit bank, terlebih dahulu diawali dengan kalimat komparasi yang berisikan identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank. Hal tersebut menjelaskan se jelasnya tentang identitas, dasar hukum, dan kedudukan subjek hukum perjanjian kredit bank. Sebuah perjanjian kredit bank akan dianggap sah

bila ditandatangani oleh subjek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang demikian itu.

### 3. Substantif

Sebuah perjanjian kredit bank berisikan klausula-klausula yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit. Memang yang dimaksudkan atau dikehendaki oleh peraturan-peraturan itu adalah perjanjian tertulis, maka seyogyanya dalam peraturan-peraturan itu dipakai istilah akad kredit tertulis atau perjanjian kredit tertulis dan bukannya akad perjanjian kredit seperti yang tercantum.

Pada dasarnya suatu pemberian kredit oleh bank sekalipun diberikan tanpa perjanjian tertulis sudah dengan sendirinya merupakan suatu perjanjian juga. Perjanjian kredit pada umumnya memang dibuat dalam bentuk perjanjian baku, yaitu pihak bank dan pihak nasabah debitur menandatangani suatu perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan isi atau klausul-klausulnya oleh bank dalam suatu formulir tercetak. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang terdapat dalam blanko formulir atau tidak.

Berdasarkan hal perjanjian kredit bank dibuat dengan akta notaris, maka bank akan meminta notaris berpedoman kepada model perjanjian kredit dari bank yang bersangkutan. Notaris diminta untuk memedomani klausul-klausul dari model perjanjian kredit bank yang bersangkutan.

Secara tidak langsung bahwa perjanjian baku sebenarnya juga mempunyai banyak permasalahan hukum, sebaliknya beberapa pakar hukum menerima kehadiran perjanjian baku sebagai suatu perjanjian. Hal ini dikarenakan:

1. Perjanjian baku diterima sebagai suatu perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian ini.
2. Setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatanganinya, tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.
3. Perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat, berdasarkan kebiasaan yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu-lintas perdagangan.

Jadi jika nasabah debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian itu yang berarti tanpa penolakan dan paksaan dari pihak manapun termasuk pihak kreditor. Pada dasarnya keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu lagi dipersoalkan oleh karena perjanjian baku keberadaannya sudah merupakan kenyataan, yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis.

Jika dilihat dari sisi keabsahan, maka tidaklah dilarang jika perjanjian baku atau standard tidak selalu digunakan dalam hal kontrak-kontrak bisnis, dalam hal ini

adalah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, yang perlu diperhatikan dan dilihat adalah apakah mungkin jika dalam setahun saja Kredit Pemilikan Rumah yang telah dikeluarkan adalah 100 Unit, yang berarti jika tidak menggunakan perjanjian baku, maka pihak bank harus membuat 100 kali perjanjian yang isinya tidak sama antara satu nasabah debitur dengan nasabah debitur yang lainnya. Tentu saja hal ini sangat merepotkan pihak bank dengan harus mengakomodasi setiap keinginan dari para debitur-debiturnya.

Bank hanya memberikan contoh beberapa hal yang memang belum dibakukan, yaitu yang menyangkut nilai pinjaman, nama para pihak, jaminan yang diberikan debitur kepada bank selaku kreditor, tanggal pembayaran cicilan pinjaman, dan jangka waktu pinjaman. Hal ini dikarenakan karena bank telah merasa bahwa perjanjian baku adalah hal yang lumrah dan wajar dalam hal kontrak bisnis yang selama ini sudah sering digunakan bahkan perjanjian baku ini ada karena kebutuhan yang datang dari masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, untuk mewujudkan pertumbuhan perekonomian juga, maka pemerintah tidak mewajibkan pemberian kredit harus diikuti dengan kewajiban pemohon kredit harus menyediakan jaminan. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan hutangnya yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi risiko tersebut. Meskipun Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa pemerintah tidak mewajibkan pemberian kredit harus diikuti dengan kewajiban pemohon kredit harus menyediakan jaminan, namun pada praktiknya tidak ada bank yang mau memberikan kredit tanpa adanya jaminan.

Perjanjian baku Kredit Pemilikan Rumah dalam aspek konsensual merupakan perjanjian timbal balik. Salah satu pihak memperoleh hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban dari hak yang diperolehnya. Ini berarti dalam perjanjian baku Kredit Pemilikan Rumah ini terdapat dua pihak. Bank sebagai pihak yang memberikan kredit cicilan rumah (kreditor) dan pihak kedua adalah nasabah sebagai debitur.

Secara konsepsi hukum berdasarkan asas keseimbangan, dalam membuat perjanjian para pihak dianggap memiliki kedudukan yang seimbang dalam hukum. Asas keseimbangan dianggap sebagai asas penentu keabsahan suatu kontrak. Asas ini diklaim mandiri dan universal, sama seperti asas perjanjian klasik lain. Walaupun pada dasarnya perjanjian dibuat secara individual, perjanjian itu tetap tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan normatif yang ada dalam masyarakat. Jadi, perjanjian para pihak sebenarnya tidak lepas dari jalinan dengan masyarakat. Jika diterapkan dalam hukum perjanjian yang tidak bersifat sensitif, keseimbangan menentukan keabsahan perjanjian.

Perjanjian diantara pihak hanya mengikat sepanjang dilandasi asas keseimbangan hubungan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya atau dengan kata lain asas yang menghendaki keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian. Jadi, penutupan kontrak yang baik adalah jika prestasi yang dijanjikan terpenuhi dan secara umum telah tercipta kepuasan.

Perjanjian adalah suatu proses yang bermula dari suatu janji menuju kesepakatan dari para pihak dan berakhir dengan pencapaian tujuan perjanjian yang tercapai dalam semangat atau jiwa keseimbangan. Suatu perjanjian terwujud karena dikehendaki oleh individu yang bersangkutan dan mendapat perlindungan hukum obyektif, kembali pada persoalan dasar perihal kemunculan dari norma-norma, khususnya mengenai sumber-sumber asal dan muasal norma-norma tersebut. Pada prinsipnya dalam konteks ini, individu dan masyarakat atau kebebasan dan kekuasaan tidak dihadapkan berseberangan satu sama lainnya, tetapi sejajar dan secara langsung berada dalam keadaan keseimbangan.

Berdasarkan hal pengajuan Kredit Pemilikan Rumah hal ini sering kali dilupakan, dalam artian bahwa para pihak tidak berada dalam keadaan yang seimbang sehingga tujuan untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan sendiri dalam hal ini pihak bank dan kepentingan terkait dari pihak lawan dalam hal ini debitur nasabah tidak tercapai. Sehingga pada praktiknya asas tersebut tidak dapat berjalan sepenuhnya. Sekalipun sudah ada ketentuan yang mewajibkan bank untuk memberikan kredit berdasarkan akad perjanjian kredit, namun sampai saat ini tidak

ada atau belum ada pedoman atau tuntunan yang dapat dijadikan acuan oleh bank-bank mengenai apa saja isi atau ketentuan yang seyogyanya dimuat atau tidak dimuat dalam suatu akad perjanjian kredit tersebut.

Seiring berkembangnya zaman, untuk efisiensi waktu dan penghematan biaya, maka dalam praktik perbankan di Indonesia, lazimnya penyusunan ketentuan/klausul tersebut menggunakan perjanjian kredit standar yang telah disusun sebelumnya oleh bank atau dinamakan perjanjian baku, dimana isinya sering kali merugikan pihak debitur. Nasabah sebagai calon debitur tidak memiliki kebebasan untuk ikut menentukan klausul perjanjian. Nasabah hanya diberikan pilihan untuk menerima seluruh isi klausul-klausul perjanjian itu atau tidak menerima klausul-klausul itu baik sebagian maupun seluruhnya yang berakibat nasabah tidak akan menerima kredit tersebut. Bahkan dalam periode berlangsungnya perjanjian kredit, pihak bank dapat secara sepihak menentukan atau merubah klausul-klausul dalam perjanjian yang dapat merugikan, misalnya dalam penentuan bunga kredit yang dapat dirubah sewaktu-waktu oleh pihak bank selama berlangsungnya masa perjanjian kredit.

Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas dengan tetap mengandung arti bahwa perjanjian dapat dibuat dengan sebebaskan-bebasnya. Setiap bentuk perjanjian dilakukan antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum, dalam membuat perjanjian baku untuk pemberian pinjaman kredit, pihak bank perlu untuk memperhatikan

pembatasan-pembatasan yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku terutama dalam hal ini adalah ketentuan Pasal 1337 jo 1320 KUHPerdara.

Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah, tanpa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang ditandatangani bank dan debitur, maka tidak ada pemberian Kredit Pemilikan Rumah. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah akan mengikat para pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban para pihak (nasabah debitur sebagai pembeli rumah dan bank yang dipilihnya). Perjanjian ini berisi suatu ketentuan yang menentukan dan mengatur tentang hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit.

#### **B. Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah**

Berdasarkan pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah sering kali dijumpai bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik, atau yang disebut dengan wanprestasi sehingga menimbulkan masalah diantara para pihak yang harus diselesaikan bersama. Berdasarkan 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. Permasalahan tersebut dapat berupa kredit bermasalah atau disebut kredit macet.

Berdasarkan kemampuan membayar menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 adalah sebagai berikut :

1. Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Pembayaran tangsuran pokok dan bunga cepat;
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.
2. Dalam perhatian khusus yaitu dalam hal:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sebilan puluh) hari;
  - b. Mutasi rekening relatif rendah;
  - c. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
  - d. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang lancar apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari;
  - b. Frekuensi rekening relatif rendah;
  - c. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang telah diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari;
  - d. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur;
  - e. Dokumentasi keuangan yang lemah.
4. Diragukan yaitu apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari;
  - b. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari;
  - c. Terjadi kapitalisasi bunga;
  - d. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit macet apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari;
  - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
  - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.<sup>41</sup>

Untuk mencegah terjadinya kredit macet, maka setiap bank yang bersangkutan perlu melakukan pengelolaan maupun pembinaan kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikarenakan pengelolaan risiko atau manajemen kredit bank yang kurang baik, akan menjadikan tingkat kredit macet menjadi tinggi. Asas atau prinsip kehati-hatian adalah penting sebagai asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi serta kegiatan usahanya, harus menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan juga nasabah. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian adalah agar bank selalu dalam keadaan sehat.

---

<sup>41</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal. 103.

Perlu diketahui bahwa secara luas Undang-Undang Perbankan tidak cukup akomodatif untuk mengatur masalah kredit macet. Hal ini, terbukti dari :<sup>42</sup>

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan belum cukup banyak pasal yang mengatur tentang kredit macet.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan belum mengatur jalan keluar dan langkah-langkah yang harus ditempuh perbankan jika menghadapi kredit macet.
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan belum menunjukkan lembaga mana saja yang menangani kredit macet, dan keterlibatan lembaga tersebut sejauh mana.
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan belum memberikan tempat yang cukup baik kepada komisaris bank sebagai badan pengawas.

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank dan penyaluran kredit kepada nasabah yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit, sering menjadi penyebab kredit bermasalah. Maka upaya untuk memperkecil risiko kerugian yang diderita oleh bank karena terjadi kredit bermasalah maka kreditor dalam hal ini bank harus berusaha menerapkan ketentuan-ketentuan mengenai pemberian kredit kepada nasabahnya. Beberapa pengalaman pahit perbankan membuat para petugas bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam mengantisipasi masalah yang dapat meningkatkan kredit bermasalah. Secara garis besar faktor-faktor

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 210.

yang dapat menjadi penyebab terjadinya kredit macet dapat dibedakan dalam 2 (dua) golongan yaitu faktor internal dan faktor eksternal.<sup>43</sup>

Adapun faktor internal dan faktor eksternal tersebut sebagai berikut;

1. Faktor internal terjadinya kredit macet adalah sebagai berikut :<sup>44</sup>
  - a. Keteledoran bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan;
  - b. Terlalu mudah memberikan kredit yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas mengenai dasar pemberian kredit;
  - c. Kurangnya jumlah eksekutif dan staf bagian kredit yang berpengalaman;
  - d. Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para eksekutif dan staf bagian kredit;
  - e. Jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan bank;
  - f. Lemahnya kemampuan bank mendeteksi kemungkinan kredit bermasalah, termasuk mendeteksi arah perkembangan arus kas (*cash flow*) debitur lama;
  - g. Tidak mampu bersaing, sehingga menerima debitur yang kurang bermutu.
2. Faktor eksternal bank, sebagian besar kredit bermasalah timbul karena hal-hal yang terjadi pada pihak debitur, antara lain :<sup>45</sup>
  - a. Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan/atau bidang usaha dimana mereka beroperasi;

---

<sup>43</sup> Bambang Setijoprojo, *Peraturan dan Kebijakan Bank Indonesia dalam Mengurangi Kredit Macet*, Bank Indonesia, Jakarta, 1993, hal. 4.

<sup>44</sup> Siswanto Sutojo, *Op.Cit.*, hal. 216.

<sup>45</sup> Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Ghalia, Jakarta, 2003, hal. 333.

- b. Adanya salah urus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan, atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani;
- c. Problem keluarga, misalnya perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan, atau pemborosan dana oleh satu atau beberapa orang anggota keluarga debitur;
- d. Kegagalan debitur pada bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain;
- e. Kesulitan likuiditas keuangan yang serius;
- f. Munculnya kejadian di luar kekuasaan debitur, seperti perang dan bencana alam;
- g. Watak buruk debitur (yang telah merencanakan tidak mengembalikan kredit).

Kredit bermasalah akan berdampak negatif baik bagi kelangsungan hidup bank itu sendiri maupun bagi perekonomian negara. Berikut ini diuraikan dampak kredit bermasalah terhadap bank, yaitu:<sup>46</sup>

#### 1. Likuiditas

Jika kredit yang jatuh tempo atau mulai diwajibkan membayar angsuran namun tidak mampu mengangsur karena kredit tidak lancar atau bermasalah, maka bank terancam menjadi tidak likuid. Tidak likuid memiliki arti bank tidak dapat menjalankan kewajibannya terutama kewajiban dana jangka pendek.

---

<sup>46</sup> As Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2004, hal. 111.

## 2. Solvabilitas

Solvabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk melunasi seluruh hutangnya dengan menggunakan seluruh aset yang dimilikinya. Adanya kredit bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi bank sehingga bank menjadi tidak likuid dan kemudian mencairkan aktiva tetapnya guna memenuhi segala kewajibannya kepada pihak ketiga. Jika bank tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka berarti solvabilitas bank tersebut juga menjadi berkurang.

## 3. Rentabilitas

Rentabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh penghasilan dari bunga kredit. Jika kredit bermasalah atau tidak lancar maka penghasilan bank dari bunga kredit akan berkurang.

## 4. Biaya-biaya tambahan

Biaya tambahan adalah adanya biaya tertentu karena adanya kredit bermasalah, antara lain:

- a. *Legal cost*, yaitu biaya yang timbul karena penanganan kredit bermasalah dari aspek-aspek hukumnya;
- b. *Administrative cost*, yaitu biaya penanganan kredit bermasalah dalam hal pemeliharaan administrasi agar dapat dikerjakan secara rapi, teliti, dan sistematis guna memperlancar setiap usaha penyelamatan kredit;
- c. *Opportunity cost*, ialah biaya yang diperhitungkan karena aktiva yang seharusnya produktif menjadi tidak produktif karena tertanam dalam kredit macet;

- d. *Carrying cost*, ialah biaya yang timbul karena adanya kredit yang dihapuskan;
- e. *Management cost*, ialah biaya untuk penanganan kredit bermasalah karena memerlukan manajemen yang efektif dengan cara kerja yang terpadu dan terarah pada sasaran utama demi penyelamatan asset bank;
- f. *Intangible cost*, ialah biaya yang perlu diperhitungkan karena rusaknya citra bank, dan ini tidak terukur.

#### 5. Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh keuntungan.

Jika kredit tidak lancar maka profitabilitas bank menjadi kecil.

#### 6. Bonafiditas

Bonafiditas adalah kepercayaan yang diberikan masyarakat kepada bank.

#### 7. Tingkat kesehatan bank

Bank yang dilanda kredit bermasalah bisa menurunkan tingkat kesehatannya, dan pada gilirannya bank dapat dikenakan sanksi, bahkan bisa menghadapi likuidasi.

#### 8. Modal bank

Besar kecilnya ekspansi usaha sangat ditentukan dengan perkembangan kredit. Jika kredit tidak tumbuh dengan baik, maka modal bank juga tidak dapat berkembang dengan baik.

### C. Penyelesaian Wanprestasi Pada Kredit Pemilikan Rumah

Jika bank selaku kreditor telah memutuskan untuk melakukan tindakan penyelamatan (*rescue*), tentu saja tergantung dari kesulitan yang dihadapi oleh nasabah, maka pilihan tindakan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :<sup>47</sup>

#### 1. Penyelesaian melalui restrukturisasi utang

Penyelesaian kredit macet ada dua cara, yaitu melalui jalur hukum dan jalur non hukum. Salah satu upaya penyelesaian kredit macet melalui jalur non hukum adalah restrukturisasi. Dasar hukum restrukturisasi adalah Surat Direksi Bank Indonesia nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit. Restrukturisasi kredit merupakan upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perbuatan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Penjadwalan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:
  - 1) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang;
  - 2) Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga;
  - 3) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan dana yang mengalir;

---

<sup>47</sup> Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hal. 115.

- 4) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran;
- 5) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok, tunggakan angsuran dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir;
- 6) Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai aliran dana yang mengalir;
- 7) Pergeseran atau perpanjangan *grace period* dan pergeseran rencana pelunasan;
- 8) Pergeseran *grace period* dan perpanjangan jangka waktu kredit;
- 9) Kombinasi bentuk-bentuk *rescheduling* di atas.

Tindakan *rescheduling* dapat diberikan kepada debitur yang masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Peraturan pemerintah dan kondisi global cukup mendukung. Tindakan *rescheduling* ini dilakukan karena terjadi kelebihan pembiayaan terhadap objek kredit (*over finance*). Agunan yang dikuasai bank cukup mengatasi dan memenuhi syarat yuridis.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagai atau seluruh persyaratan pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Persyaratan kembali dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:
  - 1) Perubahan tingkat suku bunga;

- 2) Perubahan tata cara perhitungan bunga;
- 3) Pemberian keringanan tunggakan bunga;
- 4) Pemberian keringanan denda;
- 5) Pemberian keringanan ongkos/biaya;
- 6) Bank ikut dalam penyertaan modal sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat 2 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR tanggal 12-11-1998;
- 7) Perubahan kepengurusan perusahaan debitur biasanya bank ikut memberikan pendapat dalam pembentukan susunan pengurus tersebut;
- 8) Perubahan syarat-syarat kredit;
- 9) Perubahan syarat-syarat lain;
- 10) Penambahan agunan;
- 11) Perubahan bentuk hukum dari CV ke PT, sehingga menambah modal efektif disetor;
- 12) Kombinasi antara bentuk-bentuk *reconditioning* di atas.

Tindakan *reconditioning* dapat diberikan kepada debitur yang masih itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif yang terbaik. Peraturan pemerintah dan kondisi ekonomi secara global cukup mendukung. Tindakan *reconditioning* ini dilakukan karena debitur mengalami kekurangan modal kerja. Agunan yang dikuasai bank cukup mengatasi dan memenuhi syarat yuridis.

c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi;

1) Penurunan suku bunga kredit

Bunga adalah imbal jasa atas pinjaman uang. Imbal jasa ini merupakan suatu kompensasi kepada pemberi pinjaman atas manfaat kedepan dari uang pinjaman tersebut. Jumlah pinjaman tersebut disebut pokok utang, dengan adanya penurunan suku bunga kredit akan memberikan keringanan kepada debitur dalam melakukan pengembalian hutang.

2) Pengurangan tunggakan bunga kredit

Penurunan tunggakan bunga adalah penurunan tunggakan dari bunga kredit atau balas jasa lainnya, baik kredit angsuran maupun tanpa angsuran yang telah jatuh tempo

3) Pengurangan tunggakan pokok kredit

Pengurangan tunggakan angsuran pokok kredit adalah penurunan angsuran pokok dari suatu kredit dengan angsuran yang setelah tanggal jatuh tempo masa angsurannya belum dibayar; kredit anuitas angsuran pokok terdiri atas pokok dan bunga.

4) Perpanjangan jangka waktu kredit

Perpanjangan jangka waktu adalah perpanjangan jangka waktu jatuh tempo pinjaman atau tabungan yang ditunjukkan dalam bulan, jatuh

tempo pinjaman atau investasi jangka pendek biasanya di bawah satu tahun.

5) Penambahan fasilitas kredit

Penambahan fasilitas kredit bank adalah penambahan sejumlah uang yang diciptakan oleh bank dalam bentuk kredit dan cerukan melalui sarana kredit dari diskonto yang diberikan dengan atau tanpa kolateral atau tanpa agunan (*collateral*); jumlah yang dicairkan diawasi oleh bank sentral.

6) Pengambilalihan agunan atau aset debitur

Pengambilalihan agunan atau aset dilakukan ketika debitur tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya, dengan cara pengambilalihan ini diupayakan akan dapat mengembalikan pinjaman yang diberikan kepada debitur dengan cara menguasai agunan atau aset debitur.

7) Jaminan kredit dibeli oleh bank

Bank membeli jaminan yang dijadikan diagunkan oleh kreditur dalam hal mencari jalan keluar pelunasan utang debitur

8) Konversi kredit menjadi modal sementara dan kepemilikan saham

Konversi kredit menjadi modal adalah seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.

9) Alih manajemen

Alih manajemen adalah pengalihan manajemen antar perusahaan atau badan hukum (dari kreditur kepada perusahaan debitur) baik secara

keseluruhan atau sebagian dalam hal perbaikan manajemen perusahaan agar mendapatkan keuntungan sehingga akan menghasilkan keuntungan yang pada akhirnya dapat melakukan pembayaran utang kepada kreditur.

#### 10) Pengambilalihan pengelola proyek

Pengambilalihan pengelola proyek adalah pengambilalihan suatu kegiatan yang mempunyai jangka waktu tertentu dengan alokasi sumber daya terbatas, untuk melaksanakan suatu tugas yang telah digariskan.

#### 11) Pembaruan hutang

Novasi atau pembaruan utang merupakan salah satu penyebab hapusnya perikatan. Novasi dapat diartikan sebagai perjanjian yang menggantikan perikatan yang lama dengan perikatan yang baru. Penggantian tersebut dapat terjadi pada kreditor, debitur maupun obyek perikatan.

#### 12) Subrogasi

Subrogasi adalah pengalihan kreditor kepada pihak lain yang telah melakukan pembayaran atas utang debitur sehingga pihak lain tersebut menggantikan kedudukan sebagai kreditor, dengan demikian segala hak dan kewajiban debitur beralih kepadanya.

#### 13) Cessie

Cessie adalah pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangible goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh di sini biasa berbentuk piutang atas nama.

14) Debitur menjual sendiri barang-barang jaminan dibawah tangan

Debitur menjual barang-barang jaminannya kepada orang lain bertujuan untuk melunasi segala utangnya.

15) Penghapusan piutang

Penghapusan piutang adalah cara yang dilakukan oleh kreditor sebagai upaya untuk mengurangi beban dari debitur.

Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah. Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :<sup>48</sup>

- 1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran;
- 2) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan untuk kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet. Restrukturisasi kredit wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta terdokumentasi dengan baik. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan paling banyak tiga kali dalam jangka waktu perjanjian kredit. Restrukturisasi kredit kedua dan ketiga dapat dilakukan paling cepat enam bulan setelah restrukturisasi kredit sebelumnya.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2000, hal. 147.

<sup>49</sup> *Ibid.*,

## 2. Penyelesaian melalui Lembaga Hukum

Beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum, yaitu diantaranya:

### a. Penyelesaian kredit bermasalah melalui PUPN/BUPLN

Kredit bermasalah terutamanya golongan kredit macet pada Bank Milik Negara merupakan salah satu bentuk yang dikategorikan sebagai piutang Negara, karena Bank Milik Negara merupakan salah satu badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai negara, dengan demikian maka sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, penyelesaian kredit Bank Milik Negara dapat diusahakan melalui PUPN. Panitia ini merupakan suatu panitia interdepartemental, yang anggotanya terdiri dari wakil dari Departemen Keuangan, wakil dari Departemen Hankam, wakil dari Kejaksaan Agung dan dari Bank Indonesia, sedangkan struktur organisasinya terdiri dari PUPN Pusat, Wilayah, dan Cabang.<sup>50</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang negara dan Badan Urusan Piutang Negara disebutkan bahwa PUPN mempunyai tugas:

- 1) Membahas pengurusan piutang negara, yakni hutang kepada negara yang harus dibayar kepada negara yang harus dibayar kepada instansi-instansi

---

<sup>50</sup> Muhamad Djumhana, *Op.Cit.*, hal. 554.

Pemerintah/Badan-Badan Usaha Negara yang modal atau kekayaannya sebagian atau seluruhnya milik negara baik di pusat maupun di daerah;

- 2) Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang, kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh instansi-instansi Pemerintah/Badan-badan Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah.

Tujuan utama dibentuknya lembaga ini adalah untuk mempercepat, mempersingkat, dan mengefektifkan penagihan piutang negara.

b. Penyelesaian kredit bermasalah melalui badan peradilan

Berdasarkan hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditor dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menyelesaikan dan menangani kredit bermasalah, yaitu Peradilan Umum melalui gugatan perdata, dan Peradilan Niaga melalui gugatan kepailitan.<sup>51</sup>

Untuk gugatan kepailitan diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang tentang Kepailitan jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang tentang Kepailitan Menjadi Undang-Undang.

Untuk mencapai suatu eksekusi atas putusan hakim dalam proses gugatan biasa diperlukan 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu; Tingkat

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal. 438.

Pertama/Pengadilan Negeri, Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi dan Tingkat Kasasi/ Mahkamah Agung.

c. Penyelesaian kredit bermasalah melalui arbitrase

Penyelesaian kredit bermasalah juga dapat dilakukan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian kredit bermasalah melalui mekanisme ini adalah berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit dimuat klausul arbitrase atau perjanjian arbitrase sendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah tersebut dan cara penyelesaian ini dilakukan oleh lembaga arbitrase, yaitu suatu badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu.<sup>52</sup>

Penggunaan lembaga arbitrase dalam penyelesaian sengketa perdagangan termasuk dalam menyelesaikan sengketa perkreditan didasarkan pada beberapa keuntungan tertentu yang tidak diperoleh dari penyelesaian selain arbitrase. Penyelesaian relatif tidak memerlukan waktu yang lama, dengan sifatnya yang tertutup (ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999) maka diharapkan nama baik para pihak terjaga.

Berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan

---

<sup>52</sup> Hemansyah, *Op.Cit.*, hal.79.

beberapa kelebihan dari penyelesaian sengketa melalui arbitrase, yaitu: para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman, serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil. Para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase serta putusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan. Namun demikian, penyelesaian melalui arbitrase ini pun ada kelemahannya yaitu tidak adanya kemungkinan untuk minta sita jaminan konservatoir seperti halnya pada gugatan perdata biasa.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Muhamad Djumhana, *Op.Cit.*, hal. 441.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan hukum perjanjian kredit pemilikan rumah mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam pasal tersebut terdapat kata-kata : Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian, sedangkan perjanjian kredit menurut Hukum Perdata yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata Pasal 1754-1769 merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam.
2. Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank, dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank.
3. Pada dasarnya pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dibuat berdasarkan kesepakatan bebas dengan tetap mengandung arti bahwa perjanjian dapat dibuat dengan sebebaskan-bebasnya. Setiap bentuk perjanjian dilakukan antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum, dalam membuat perjanjian untuk pemberian pinjaman

kredit, pihak bank perlu untuk memperhatikan pembatasan-pembatasan yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku terutama dalam hal ini adalah ketentuan Pasal 1337 jo 1320 KUHPerduta.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang mana antara kedudukan kreditor dan debitur tidak seimbang tetap harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khusus tentang Kredit Pemilikan Rumah.
2. Hendaknya masing-masing pihak kreditor maupun pihak debitur saling bertanggungjawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga jangan sampai menimbulkan masalah-masalah yang tidak diinginkan bersama di kemudian hari.
3. Sebaiknya dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terhadap menyelesaikan masalah-masalah yang timbul sebagai contoh masalah wanprestasi bagi debitur apabila terjadi, hendaknya diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama atau dengan cara kekeluargaan antara pihak debitur dengan kreditor.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Dendawijaya, Lukman, *Manajemen Perbankan*, Ghalia, Jakarta, 2003.
- H.S., Salim, *Hukum kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Harahap, Yahya, M., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Kuncoro, *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*, Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, 2002.
- Mahmoeddin, As, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2004.
- Muhammad, Abdulkadir, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Naja, Daeng, H.R., *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2000.
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Rivai, Veithzal & Veithzal, Permata, Andria, *Credit Management Handbook*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Rivai, Veithzal, & Veithzal, Permata, Andria, & Idroes, N., Ferry, *Bank And Fiancial Institution Management*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Sembiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

- Setijoprojo, Bambang, *Peraturan dan Kebijaksanaan Bank Indonesia dalam Mengurangi Kredit Macet*, Bank Indonesia, Jakarta, 1993.
- Siamat, Dahlan, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, 1993.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1979.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, RinekaCipta, Jakarta, 2007.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Sutojo, Siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, Teknik dan Kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1999.
- Taswan, *Manajemen Perbankan*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2006.
- Taufik, Imam, Ady, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?*, Media Pressindo, Jakarta, 2011.
- Untung, Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2000.

## **B. Undang-Undang serta Peraturan Lainnya**

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP/2013 tentang Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan

Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

### C. Karya Ilmiah

- Aspan, H. (2014). “Konstruksi Hukum Prinsip Good Governance Dalam Mewujudkan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik”. *Jurnal Dialogia Iuridica Universitas Maranatha Bandung*, Volume 2 No. 2, pp. 57-64.
- Aspan, H. (2017). “Good Corporate Governance Principles in the Management of Limited Liability Company. *International Journal of Law Reconstruction*, Volume 1 No. 1, pp. 87-100.
- Aspan, H. (2017). “Peranan Polri Dalam Penegakan Hukum Ditinjau Dari Sudut Pandang Sosiologi Hukum”. *Prosiding Seminar Nasional Menata Legislasi Demi Pembangunan Hukum Nasional*, ISBN 9786027480360, pp. 71-82.
- Ketaren, A. H. S. (2018). *Analisis Yuridis Tindak Pidana Cybercrime Dalam Perbuatan Pidana Pencemaran Nama Baik Ditinjau Dari Undang-Undang No. 8 Tahun 2011 Tentang Informasi Transaksi Dan Elektronik Dan Hukum Pidana*.
- Medaline, O. (2018). *The Development Of “Waqf” On The “Ulayat” Lands In West Sumatera, Indonesia*. *Journal Of Social Science Studies*, Microthink Institute, Issn, 2329-9150.
- Raharja, Utam,i Budi, *Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)*, Tesis Parcasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara, Medan, 2005.
- Saragih, Y. M., & Medaline, O. (2018, March). *Elements Of The Corruption Crime (Element Analysis Of Authority Abuse And Self-Enrich And Corporations In Indonesia)*. In *Iop Conference Series: Earth And Environmental Science* (Vol. 126, No. 1, P. 012108). Iop Publishing.
- Setiawan, N., Tarigan, V. C. E., Sari, P. B., Rossanty, Y., Nasution, M. D. T. P., & Siregar, I. (2018). *Impact Of Cybercrime In E-Business And Trust*. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(7), 652-656.
- Siregar, A. R. M. (2018). *Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Pengujian Undang-Undang Terhadap Undang-Undang Dasar Tahun 1945*. *Jurnal Hukum Responsif*, 5(5), 100-108.

Triaji, Wahyudi, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Nisp Tbk. Cabang Yogyakarta*, Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2008.

#### **D. Website**

Bank Indonesia, "Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR", melalui <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>, diakses pada tanggal 23 Februari 2017.

Lampiran Surat Edaran Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010", melalui <http://m.bi.go.id>, diakses tanggal 25 Agustus 2016.

Sekilas Tentang Perumahan Sebagai Hak Asasi Manusia, melalui <http://www.academia.edu>, diakses tanggal 25 Agustus 2016.

Setiap Orang Berhak Hidup Sejahtera Lahir dan Batin, Bertempat Tinggal, dan Medapatkan Lingkungan Hidup Baik dan Sehat Serta Berhak Memperoleh Pelayanan Kesehatan, melalui <http://andruz90.wordpress.com>, diakses tanggal 25 Agustus 2016.