



PENGUATAN ANALISIS HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA

Chairuni Nasution
Universitas Pembangunan Panca Budi

ABSTRACT

Banking is one of the sources of obtaining funds that are considered easy and fast for some people in terms of meeting their needs, such as in the use of funding from banks with the Home Ownership Credit facility. The existence of the Home Ownership Credit system is very much needed by people whose economic income is in the small and medium level where in this case the credit granting process, rights, and obligations will arise. so that the Bank can only consider extending credit if the applicant is a legal subject, because the legal subject is a proponent of rights and obligations, meaning that it can receive rights and incur obligations. The purpose of this research is to find out the legal arrangements in the Home Ownership Credit, to determine the rights and obligations of the parties in the Home Ownership Credit agreement, and to determine efforts to resolve wan achievements in the Home Ownership Credit agreement. This research is normative, namely research that refers to the legal norms that can be in the laws and regulations as well as existing legal norms. in society, using a qualitative research type. This research was obtained from secondary data, namely literature study, namely by collecting references related to the object or research material. The data obtained from the research will then be used as a reference in conducting analysis and problem-solving. To process existing data, this study used a qualitative analysis method

Keywords : Credit Agreements, Business Law Analysis, Home Sales

PENDAHULUAN

Pemerintah wajib berperan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan dan juga dalam penyediaan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Sistem Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu solusi yang sangat dibutuhkan masyarakat.

Dalam Hal ini 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.

Permasalahan suku bunga bank Indonesia pada kondisi perekonomian Indonesia saat ini relatif naik turun. Sehingga dalam 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.

Wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya".⁸ 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.

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.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 2 pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut :

1. Pihak debitur, yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun developer dengan uang yang dipinjam dari bank;
2. Pihak kreditor, yaitu pihak bank sebagai bank penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer; .

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

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.

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 :

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.
5. Terdapat unsur waktu (time element), unsur waktu merupakan unsur esensial 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.

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 pokokpokoknya, dalam hal ini perjanjian kredit dimaksud.

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 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 :

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.

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 :

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.

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.

HASIL PENELITIAN DAN DISKUSI

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.

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.

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.

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. 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.

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.

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 : 47 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 pembuatan 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;
- 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.

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 KUHPerdara 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 sebebas-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

REFERENSI

- Dendawijaya, Lukman, Manajemen Perbankan, Ghalia, Jakarta, 2003.H.S., Salim, Hukum kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Djumhana, Muhammad, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Fatmawati, I. (2020). *Hukum Waris Perdata (Menerima Dan Menolak Warisan Oleh Ahli Waris Serta Akibatnya)*. Deepublish.
- 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.
- Nasution, C. (2020). Kajian Hukum Model Literasi Media Dalam Menganalisa Informasi Berita Palsu (Hoax) Pada Media Sosial. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(2), 157-170.
- Nasution, C., Liesaputra, D. S., Sunggu, H. O., Tafonao, T., & Ginting, W. A. B. (2019). Penegakan Hukum Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pencabulan Anak dibawah Umur Berdasarkan Undang Undang RI Nomor 35 Tahun 2014 (Putusan Nomor 65/PID. SUSAnak/2017/PN-Medan). *JURNAL MUTIARA HUKUM*, 2(1), 87-97.
- Prodjodikoro, Wirjono, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur, Bandung, 2000. Rahman, [10] Hasanuddin, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.