

## Aspek Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi Di Kota Bima

**Punama Aprilla**

Universitas Muhammadiyah Bima, Indonesia

 [purnamaaprilla5@gmail.com](mailto:purnamaaprilla5@gmail.com)

### Abstract

This study aims to analyze the legal regulations governing Home Ownership Credit (Kredit Pemilikan Rumah/KPR), to examine the rights and obligations of the parties involved in a Home Ownership Credit agreement, and to assess the implementation of such agreements in the City of Bima. The research method used is qualitative research within the framework of Empirical Legal Research (Non-Doctrinal). The approach applied in this study includes case and conceptual approaches, linked with a statutory approach to reflect the real-life cases by referring to relevant legislation. The findings indicate that the legal regulation of home ownership credit agreements refers to Article 1 point 11 of Law Number 10 of 1998 concerning Banking, and Articles 1754–1769 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), which govern loan agreements in general. The regulation of the rights and obligations of the parties in a Home Ownership Credit agreement is based on the mutual consent outlined in the credit agreement. Accordingly, each party obtains their respective rights and obligations. In granting credit loans, banks must consider the limitations set by the applicable laws and regulations—particularly Article 1337 in conjunction with Article 1320 of the Indonesian Civil Code, which govern the validity and lawful purpose of agreements.

**Keywords:** Agreement, Home Ownership Credit, Subsidized House

Published by Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar  
ISSN 2622-5212

Website <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

This is an open access article under the CC BY SA license

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



@ 2025 by the author (s)

## PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau. Rumah sendiri secara definisi 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. (UUD 1945). 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. (UU No. 4/1992).

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 dihimpundari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali lagi kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.

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

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. kerap terjadi masalah dalam perjanjian perkerditan perumahan baik di Indonesia maupun di Bima pada khususnya, antara Lain: (1) Terjadinya perjanjian sepihak; (2) Isi perjanjian atau penulisan bentuk huruf yang terlalu kecil pada formulir Perjanjian Kerja Sama calon penghuni dengan bank maupun developer; (3) Terjadinya macet pembayaran dan / atau wanprestasi; (4) Klausul kuasa yang bersifat mutlak; (5) Pengalihan tanggung jawab dengan pihak ketiga, di mana sebagian besar tanggung jawab dilepaskan ke pihak ketiga, tapi pihak ketiga tidak bertanggung jawab kepada ke konsumen, sementara tanggung jawab sudah dialihkan ke pihak ketiga

Ada beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini sebelumnya, Arief Budiman (2021) dalam penelitiannya yang berjudul "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Perumahan Bersubsidi Akibat Wanprestasi oleh Pengembang" memfokuskan kajian pada wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, seperti keterlambatan pembangunan dan serah terima rumah. Budiman mengkaji upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen berdasarkan ketentuan KUHPerdata dan UU Perlindungan Konsumen.

Adapun Lilis Suryani (2022) melalui penelitiannya berjudul "Analisis Sengketa Kredit Pemilikan Rumah Antara Konsumen dan Bank dalam Perspektif Hukum Perbankan", lebih banyak membahas mekanisme penyelesaian sengketa akibat kredit macet atau penyitaan rumah, dengan menekankan pentingnya jalur mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa antara konsumen dan bank.

Dari berbagai penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa fokus utama masih terbagi ke dalam beberapa bidang, yaitu: perlindungan konsumen dalam perjanjian KPR, keabsahan klausula baku, efektivitas program subsidi, wanprestasi oleh pengembang, dan penyelesaian sengketa perbankan.

Berangkat dari analisis tersebut, penelitian ini menawarkan beberapa aspek kebaharuan (novelty) yang membedakannya dari penelitian-penelitian sebelumnya. Pertama, penelitian ini secara khusus mengambil lokasi di Kota Bima, yang memiliki kondisi sosial ekonomi dan tingkat literasi hukum yang berbeda dengan kota-kota besar di Indonesia.

perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Subekti, 1979). Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata, didefinisikan sebagai: "*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*" Jika kita perhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukannya. Ilmu hukum mengenai empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian (yang sah). Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu (Subekti, 1999), Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Cakap untuk membuat suatu perjanjian, Mengenai suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal.

Rumusan ini dapat kita temukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang dipertegas kembali dengan ketentuan ayat (2)nya yang menyatakan bahwa Perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tanpa

adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian, atau dalam hal-hal dimana oleh undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.

Secara umum kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato jo (dengan) Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato sebagai asas kebebasan berkontrak dalam Hukum Perjanjian. (Gunawan Widjaja, et al, 1998).

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi dimana debitur tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitur tidak melaksanakan keajibannya yang ditentukan dalam undang-undang. Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan. (Ridwan Khairandi, 2013).

Wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdato yaitu; debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau dengan berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. secara umum wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut yang selayaknya”. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia telah lalai dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”. (Abdullah, 2012).

Sementara unsur-unsur dari wanprestasi adalah sebagai berikut : (Ridwan Khairandi, 2013), Debitur sekali tidak berprestasi, ebitor keliru berprestasi dan debitur terlambat berprestasi. Istilah kredit ditemukan di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1 butir 12 yaitu 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. (Gatot Supratmono, 2001).

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka Bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan penelitian kualitatif pada penelitian Hukum Empiris (*Non- Doktrinal*) yaitu salah satu jenis penelitian hukum yang mengkaji kondisi sosiologis dan atau penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektivitas kerja hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus dan konsep, serta dikaitkan dalam perundang-undangan (*Statute Approach*) untuk memotret kasus yang terjadi, dengan merujuk peraturan perundang-undangan yang terkait, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder. Adapun jenis data sekunder yang dimaksud yaitu terdiri dari bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. (Ahmad Juhdi, 2012).

Teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan secara langsung terhadap subjek peneliti dengan wawancara atau interview dan dokumen yang diberikan oleh lembaga-lembaga pemerintahan maupun instansi-instansi terkait Data data bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analitis deskriptif, yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut : (Irwansyah, 2021).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Pengaturan hukum dalam Perkreditan Kepemilikan Perumahan Berdasarkan Peraturan Perundang- Undangan 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.

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.

Dasar Hukum Perkreditan Perumahan adalah ketentuan umum dalam KUHPerduta tersebut menjadi dasar umum yang konkrit dalam membuat semua perjanjian apapun. KUHPerduta 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 peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II KUHPerduta".

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerduta Pasal 1754-1769 merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Berdasarkan pemberian kredit sebenarnya terjadi beberapa hubungan hukum (Muhammad Djumhana, 2000).

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.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, yaitu perjanjian kredit yang mengandung syarat-syarat tangguh sebagaimana dimaksud pada Pasal 1253 jo 1263 KUHPerduta. 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. (Sutarno, 2009).

Adapun persyaratan bagi calon debitur untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah yang berdasarkan syarat umum dan khusus, sebagaimana tersebut pada syarat Umum dan Syarat Khusus **Pengaturan Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Perkreditan Pemilikan Rumah.**

Berdasarkan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 3 pihak yang terkait Pihak debitur, Pihak kreditor dan *Developer* (Adrian Sutedi, 2010). 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 biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit dari bank tersebut. (Sudarsono, 2007).

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. (Sudarsono, 2007). 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 unsur dua pihak, kepercayaan pemberian kredit, persetujuan berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak yang lainnya, penyerahan barang, jasa, atau uang, unsur waktu (*time element*, unsur risiko (*degree of risk*) dan terdapat unsur bunga sebagai kompensasi. Berdasarkan unsur 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

Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Adapun hak-hak dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut.

- 1) Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah.
- 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. (Wahyudi Triadji, 2008).

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.
- Kewajiban itu sebagai syarat perjanjian kredit kepemilikan rumah, yang menjadi ketentuan

## **Model Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Kota Bima.**

Bentuk perjanjian kredit pemilikan rumah

Bentuk perjanjian Kredit Pemilikan Rumah merupakan perjanjian baku. 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.

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.

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.

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.

Perlu diketahui bahwa secara luas Undang-Undang Perbankan tidak cukup akomodatif untuk mengatur masalah kredit macet. Hal ini, terbukti dari : (Subekti, 2001).

- 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 yang dapat menjadi penyebab terjadinya kredit macet dapat dibedakan dalam 2 (dua) golongan yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Adapun faktor internal dan faktor eksternal tersebut sebagai berikut;

- 1) Faktor internal terjadinya kredit macet adalah sebagai berikut :
  - 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
  - a. Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan/atau bidang usaha dimana mereka beroperasi;
  - 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).

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.

## **KESIMPULAN**

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.

Pengaturan Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Perkreditan 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.

Pada dasarnya model 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 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 KUHPerdata.

## REFERENSI

- 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.
- Ahmad Juhdi Muhdlor, (2012). *Perkembangan Metodologi Penelitian Hukum*. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Vol. 1 Nomor 2 Juli 2012.
- 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. (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.
- 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.
- 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.

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.