

Perjanjian Kredit Jual Beli Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Mirwansyah¹, Muhammad Lutfi², Irwan Jaya Diwirya³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, Indonesia.

Info Artikel

Penulis Korespondensi:

Mirwansyah

✉ mirwansyah.mh@gmail.com

Linimasa:

Submit: 26-03-2024

Revisi: 15-05-2024

Diterima: 20-06-2024

Diterbitkan: 30-07-2024

Hal: 217 - 233

Kata Kunci:

[Analisis, Perjanjian, Kredit Jual Beli Kepemilikan Rumah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.]

Abstrak

[Kehadiran sistem kredit pemilikan rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya rendah, kecil dan menengah. Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak Bank kepada nasabah untuk membayar pembelian rumah atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari uraian dan latar belakang di atas menjadi permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimanakah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur jual beli kepemilikan rumah melalui perjanjian kredit? 2. Bagaimanakah Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah ?

Metode yang digunakan pada penelitian ini melalui pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder. Sumber data sekunder, data primer data tersier. Pengumpulan data dengan studi pustaka dan studi lapangan. Pengolahan data dilakukan dengan cara seleksi data, klasifikasi data dan analisis data.

Hasil penelitian dan pembahasan bahwa jual beli dengan sistem angsuran tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, tetapi praktek ini memang diperbolehkan mengingat Pasal 1338 KUHPerdata yang menganut sistem kebebasan berkontrak. Sedangkan Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah Debitur memiliki kewajiban yang mengikat terhadap Kreditur, sebagai bentuk tanggungjawab atas kepentingan yang telah disepakatinya dalam peraturan internal Bank sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.]



Copyright © 2024 by
Viva Themis: Jurnal
Ilmu Hukum dan
Humaniora.

Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

I. PENDAHULUAN

Kehadiran sistem kredit pemilikan rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Perumusan hubungan kontakual tersebut umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan melalui proses tawar menawar.¹

Jika ditinjau bentuk-bentuk kesepakatan ini tidaklah melanggar kebebasan berkontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, karna pembeli diberi kebebasan menyetujui atau menolak. Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang berbentuk perjanjian baku atau disebut juga dengan perjanjian adhesi (*standard contract*). Perjanjian baku (*standard contract*) adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.²

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

¹Agus, Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Mediatama, Surabaya 2008, hlm. 1.

²<http://legalbanking.wordpress.com/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan>. Diakses pada tanggal Maret 2024.

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.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak Bank kepada nasabah untuk membayar pembelian rumah atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (safety) dan sekaligus juga unsur keuntungan (profitability) dari suatu kredit. kedua unsur tersebut saling berkaitan. Keamanan atau safety yang dimaksud adalah prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (profitability) yang diharapkan itu menjadi kenyataan. Keuntungan merupakan tujuan dari pengembalian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima.³

Ada tiga pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu Debitur, Kreditur, dan Pihak ketiga. Kreditur di sini berkedudukan sebagai pemberi kredit atau orang yang berpiutang, sedangkan Debitur adalah orang yang mendapat pinjaman uang atau berhutang. Pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan dari

³Thomas Suyatno, HA. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti ananda, dan Djuhaepah T.Marala, Dasar-Dasar Perkreditan, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,1999, hlm, 40.

Debitur itu dalam hukum perdata disebut Penanggung berdasarkan perjanjian penanggungan. Menurut Pasal 1820 KUHPerdata yang dimaksud penanggungan adalah "suatu perjanjian dimana seorang pihak ketiga guna kepentingan siberutang mengikatkan diri untuk memenuhi perutangan siberutang manakala siberutang ini melakukan wanprestasi".

Jika ditelaah, sebenarnya tujuan utama dari perjanjian penanggungan adalah untuk menjamin pelaksanaan perikatan Debitur terhadap Kreditur yang ada dalam suatu perjanjian pokok. Dengan demikian, kausa perjanjian penanggungan adalah untuk memperkuat perjanjian pokoknya. Peran utama seorang penanggung atau penjamin adalah melunasi utang Debitur ketika Debitur tidak mampu melaksanakan kewajiban tersebut. Artinya, disini juga berlangsung suatu penjaminan secara umum, bahwa segala kekayaan penjamin menjadi jaminan atas pelunasan utang Debitur.⁴ Sudah selayaknya dalam melakukan perjanjian, pihak ketiga tidak memiliki sangkut paut dengan perjanjian tersebut. Karena apabila pihak ketiga ingin membuat perjanjian atas nama orang lain, maka harus ada surat kuasa yang diberikan kepadanya sehingga baru bisa dinyatakan dirinyalah yang menjadi pihak dalam perjanjian jual beli tersebut.⁵

Sebagaimana tergambar dalam ketentuan pokok perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi Nomor. 0001820181011000040 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn./Ny./Nn. Evi Yunita selanjutnya disebut para pihak untuk mengadakan dan menandatangani jenis agunan kredit pembelian tanah dan bangunan/unit apartemen/rumah susun, oleh penjual/pengembang PT. Nusantara Agro Vitama yang berlokasi di

⁴Lenny Nadriana dan Sonny Dewi Judiasih, Aspek Pertanggung Jawaban Ahli Waris Dari Pewaris Pemegang Personal Garansi Pada Perusahaan Yang Pailit Di Indonesia, Jurnal Notariil, Universitas Padjajaran, Vol.2, No.2, November 2017, halaman 103.

⁵I, Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, halaman, 42-43.

Griya Ellok Blok F No. 04 LB/LT 36/72 Pinang Jaya Kemiling Bandar Lampung dengan jangka waktu kredit 144 bulan, jatuh tempo 05 Desember 2030 besar provisi Rp.475.000.,00 suku bunga 5% (suku bunga tetap (*fixed rate*) angsuran perbulan Rp.893.300.,00 dan denda tunggakan 1.5% dari tunggakan perbulan. Semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya yang dibuat berdasarkan perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disampaikan oleh masing-masing pihak secara langsung yang ditujukan ke pada Bank dan kepada Debitur serta perjanjian kredit ini dianggap sah berlaku sejak ditandatangani oleh para pihak. Berpangkal tolak pada uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahannya dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Analisis KUHPerdata terhadap jual beli yang dilakukan melalui perjanjian kredit Nomor. 0001828100111000040?
2. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah Nomor. 0001820181011000040?

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan yang di lakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif yang artinya pendekatan yang lebih menitikberatkan dengan cara menelaah kaedah-kaedah, norma-norma dan aturan-aturan yang berhubungan dengan masalah yang di bahas. Adapun data yang di gunakan dalam menunjang penelitian adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang di dapat dari bahan-bahan perpustakaan, peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori-teori yang ada dalam literatur yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Jual Beli Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selain data sekunder peneliti mempergunakan data empiris dengan cara mengamati sikap dan prilaku masyarakat terhadap Perjanjian

Kredit Jual Beli Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tindaklanjut dari pengumpulan dan pengolahan data, dilakukan analisis data secara kualitatif yaitu dengan memberikan arti dan kemudian diuraikan dengan kalimat perkalimat secara jelas serta dihubungkan untuk menjawab permasalahan yang ada untuk ditarik kesimpulan dan memberkan saran terhadap permasalahan yang dibahas.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Jual Beli Kepemilikan Rumah Melalui Perjanjian Kredit Bank Nomor. 0001828100111000040.

Berdasarkan wawancara peneliti bersama dengan Ibu Ika Shelly Adhriani selaku Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung, menjelaskan bahwa:⁶ pada intinya Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi "Persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" merupakan arti dari suatu perjanjian. Istilah lain yaitu persetujuan yang merupakan terjemahan dari *overeenkomst* (Belanda). Sebagaimana yang beliau kutip dari pendapatnya (Hendri Raharjo didalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian di Indonesia, penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, halaman. 42.), menyebutkan bahwa penyempurnaan terhadap definisi perjanjian (Pasal 1313 KUHPerdata) menurutnya adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain dan diantara mereka (para

⁶Ika Shelly Adhriani, Wawancara, Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung, tanggal 11 Pebruari 2024 pukul 09.00 sd 11.15 WIB

pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya, sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.

Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat sah perjanjian tidak memberikan syarat bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis. Akan tetapi di dalam membuat perjanjian jual beli sangat dianjurkan untuk memberikan kejelasan mengenai transaksi tersebut dan melindungi dari kemungkinan pembeli gagal melakukan pembayaran yang seharusnya. Lebih lanjut menurut wawancara peneliti dengan Ibu Ika Shelly Adhriani selaku Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung menjelaskan beberapa hal penting yang perlu ada dalam surat perjanjian jual beli secara kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Sebagaimana yang tertera pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Bersubsidi Nomor. 0001820181011000040 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn./Ny./Nn. Evi Yunita. Pada pokoknya telah mengaju kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaiberikut:⁷ Suatu perjanjian agar dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya, haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya serta cakap untuk membuat suatu perikatan. Dua unsur pokok lainnya yang

⁷Ika Shelly Adhriani, Wawancara, Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung, tanggal 11 Februari 2024 pukul 09.00 sd 11.15 WIB.

berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objek) yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peristiwa atau kejadian seperti ini sering terjadi karena memang debitur yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang Debitur yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitur sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditur. Bank sebagai badan usaha, senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi Bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Cara perbankan dalam meminimalkan risiko tersebut, Bank selaku Kreditur dalam menyalurkan kreditnya memegang erat selalu prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak Debitur sebagai penerima kredit yaitu sertifikat tanah dan bangunan.

Perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditur dapat menjual lelang harta kekayaan Debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila Debitur cidera janji. Bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung

melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-Undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Hasil analisa peneliti dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit merupakan hal yang substantif dalam pelaksanaan kredit itu sendiri, karena di dalam perjanjian kredit disebutkan segala hak dan kewajiban bagi Kreditur dan Debitur di dalam pelaksanaan kredit itu sendiri, berapa besar jumlah uang yang akan diberikan oleh lembaga perbankan kepada pemohon kredit, berapa besar bunganya, dan berapa lama jangka waktu dari perjanjian kredit itu sendiri. Jadi perjanjian kredit di dalam pelaksanaan kredit memiliki beberapa fungsi, yaitu: (1) sebagai alat bukti dari pelaksanaan kredit, dimana di dalam klausul-klausul yang ada di perjanjian kredit ini ditulis sangat jelas mengenai hak dan kewajiban dari Kreditur maupun Debitur, (2) alat pemantau atau alat pengawas dalam perjanjian kredit, (3) berfungsi sebagai perjanjian pokok, yang melahirkan perjanjian-perjanjian turunan seperti perjanjian jaminan.

Kemudian di dalam pelaksanaannya perjanjian kredit ini secara ilmu hukum ini tidak ada tercantum secara eksplisit di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Walaupun namanya tidak ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi pengaturan dan pelaksanaan dari perjanjian kredit ini harus tetap mengacu ke dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana yang ditulis di dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Semua persetujuan baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu".

Jadi walaupun perjanjian kredit ini tidak ada namanya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berdasarkan Pasal 1319

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut aturan-aturan umum mengenai perjanjian kredit ini tetap menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini merupakan pasal yang menjelaskan mengenai adanya kebebasan berkontrak, jadi dengan adanya kebebasan berkontrak ini para pihak dalam melaksanakan perjanjian walaupun perjanjiannya itu tidak ada namanya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan aturan-aturan umum yang ada di dalamnya. Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak Bank kepada nasabah untuk membayar pembelian rumah atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. kedua unsur tersebut saling berkaitan. Keamanan atau *safety* yang dimaksud adalah prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan itu menjadi kenyataan. Keuntungan merupakan tujuan dari pengembalian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima.

B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Nomor. 0001820181011000040.

Perjanjian pada dasarnya mempunyai unsur kebebasan disetiap penyusunannya yang dilakukan oleh setiap pihak. Kebebasan tersebut dimulai dengan bentuk, struktur isinya dengan ketentuan tidak memiliki pertentangan dengan ketentuan mengatur dan norma hukum lainnya. Kebebasan tersebut merupakan sebagai suatu asas dibentuknya suatu perjanjian. Meskipun kebebasan

tersebut diberikan kewenangan bagi setiap pihak, namun kebebasan tersebut tetap mempunyai hak dan kewajiban yang digunakan untuk memenuhi setiap kesekapatan yang dikehendaknya. "Debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdata)". Dilain sisi Debitur memiliki kewajiban yang mengikat terhadap Kreditur, dimana jika Debitur tidak dapat memenuhinya maka adanya kewajiban untuk menyerahkan haknya kepada Kreditur sebagai bentuk tanggungjawab atas kepentingan yang telah disepakatinya. Unsur terpenting di dalam melaksanakan suatu perjanjian ialah dilakukan dengan perbuatan yang baik atau dengan itikad yang baik dimana hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang pada intinya menegaskan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Pernyataan tersebut telah cukup menjelaskan bahwasanya setiap tindakan memerlukan suatu itikad baik sebagai dasar penciptaan terwujudnya tujuan dari hukum itu sendiri. Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama Ibu Ika Shelly Adhriani selaku Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung, menyatakan bahwa:⁸ penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Bandar Lampung adalah dimana penggunaan kredit merupakan jenis kredit terhitung sejak realisasi kredit, debitur mengakui telah menerima manfaat dari penggunaan kredit pembiayaan sebagaimana perjanjian kredit. Dengan demikian sejak realisasi kredit Debitur wajib untuk

⁸Ika Shelly Adhriani, Wawancara, Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung, tanggal 11 Pebruari 2024 pukul 09.00 sd 11.15 WIB

memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai perjanjian kredit yang telah ditandatangani.

Lebih lanjut peneliti melakukan wawancara dengan bapak Itbal Maulana Ramadhan selaku Direktur PT. Nusantara Agro Vitama yang menyatakan bahwa:⁹ Penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kacab. Bandar Lampung adalah sebagian dari Debitur membeli rumah dengan melakukan pembayaran secara lunas dan ada sebagian Debitur yang melakukan pembayaran secara kredit, dimana penggunaan secara kredit sudah terealisasikan dengan baik dan sudah digunakan oleh setiap Debitur. Dimana pelaksanaan penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah didasarkan atas dasar kepercayaan bahwa Debitur akan melunasi hutangnya tepat pada waktunya dengan didasarkan kepada perjanjian kredit.

Jadi dapat penulis katakan bahwa dasar dari kredit yaitu kepercayaan dalam arti bahwa apabila Debitur atau Badan Usaha mendapat fasilitas kredit dari Bank (Kreditur), maka Debitur atau Badan Usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari Bank pemberi kredit, dan penerima kredit (Debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Untuk menimbulkan suatu kepercayaan, pihak bank melaksanakan prinsip 5C yaitu menilai seluruh aspek calon Debitur apakah akan sanggup melunasi hutangnya tepat pada waktunya. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Selain prinsip 5C pihak Bank juga menerapkan prinsip 5P yaitu berupa para pihak, tujuan, pembayaran dan perolehan laba.

⁹Itbal Maulana Ramadhan, Wawancara, Direktur PT. Nusantara Agro Vitama, tertanggal 12 Pebruari 2024 pukul 09.00 sd 11.15 WIB.

Lebih lanjut Itbal Maulana Ramadhan selaku Direktur PT. Nusantara Agro Vitama mengutip pendapat Johannes Ibrahim dalam bukunya yang berjudul *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10) menyatakan kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama Ibu Ika Shelly Adhriani selaku Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung menyatakan bahwa pelaksanaan penempatan rumah dan tanah atau unit rumah tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit oleh Debitur adalah pada dasarnya setelah Debitur melakukan pengangkatan kredit kepemilikan rumah maka sesuai perjanjian kredit maka debitur harus menempatkannya tanpa terkecuali. Tetapi pasti ada yang tidak menempati rumah di setiap perumahan yang dibangun. Kemudian wawancara penulis dengan bapak Anggoro Satriadinata selaku Direktur PT. Nusantara Agro Vitama yang menyatakan bahwa pelaksanaan penempatan rumah dan tanah atau unit rumah tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit oleh Debitur adalah dapat dikatakan bahwa penempatan tersebut sifatnya wajib, namun masih banyak Debitur yang belum menjalankan sebagaimana perjanjian yang telah disepakati.

Sehingga pada intinya di dalam pelaksanaan perkreditan yang diberikan oleh pihak Bank pastinya dikuatkan dengan adanya suatu perjanjian. Dimana perjanjian tersebut merupakan perjanjian baku yang harus dilakukan dalam bentuk tertulis atau lazimnya disahkan dengan adanya akta otentik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ika Shelly Adhriani selaku Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung, menyatakan bahwa: pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kacab. Bandar Lampung adalah tetap didasarkan kepada perjanjian kredit. Kemudian wawancara penulis dengan bapak Itbal Maulana Ramadhan selaku Direktur PT. Nusantara Agro Vitama menyatakan bahwa: pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kacab Bandar Lampung adalah setelah perjanjian kredit disepakati maka Debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran. Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama Ibu Ika Shelly Adhriani selaku Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung menyatakan bahwa: teguran atau tindakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas penempatan rumah yang telah diajukan kredit adalah pihak bank pada dasarnya ada melakukan pengecekan namun pihak bank masih melakukan pemantauan belum ada memberikan peringatan ataupun sanksi. Namun hanya memberikan surat teguran secara tertulis karena bank tidak mempunyai kewenangan untuk mencabut subsidiya. Hal ini disebabkan yang mempunyai anggaran bukan hanya pihak bank saja tetapi bank hanya sebagai penyalur dan yang punya adalah pemerintah melalui PPDPP (Pusat pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan). Kemudian wawancara penulis dengan bapak Itbal Maulana Ramadhan selaku Direktur PT. Nusantara Agro Vitama menyatakan bahwa: teguran atau tindakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas penempatan rumah yang telah diajukan kredit adalah teguran merupakan tindakan yang dimiliki oleh pihak Bank. Dengan demikian kegiatan perkreditan

perumahan bersubsidi yang dijalankan oleh pihak Bank dibantu anggaran oleh pemerintah. Sehingga setiap tindakan yang dialami oleh Bank diberikan perlindungan oleh pemerintah.

Jadi berdasarkan pembahasan dapat peneliti katakan bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban Debitur Perum Griya Ellok Blok F No. 04 LN/LT 36/72 Pinang Jaya Kemiling Bandar Lampung dalam kepemilikan rumah bersubsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah belum berjalan dengan maksimal dikarenakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak Debitur tidak dijalankan sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, dikarenakan masih banyak rumah yang belum di tempati setelah adanya pengangkatan kredit. Sehingga hal ini dapat menyebabkan Debitur telah melakukan pelanggaran terhadap janji sehingga Bank mempunyai hak untuk memberikan surat teguran secara tertulis serta tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit.

Hak dan Kewajiban Bank Dalam Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban Bank yaitu :

- 1) menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai,
- 2) menerima atau menyimpan anggunan kredit jaminan dari kredit,
- 3) mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah).

Sehingga dapat dikatakan hak dan kewajiban pihak Bank dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini memberikan pembiayaan kepada konsumen (nasabah) yang akan membeli rumah dengan cara kredit, serta memberikan kemudahan bagi konsumen (nasabah) untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini yang sudah

ditentukan sebelum terjadinya kesepakatan antara pihak bank dengan konsumen (nasabah).

IV. PENUTUP

Terhadap hal di atas, dapat ditarik dua simpulan untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Pertama Pada perjanjian baku antara Debitur dengan Kreditur, terdapat dua konsep hukum yang ada pada perjanjian jual beli dengan sistem angsuran, yang pertama yaitu peristiwa jual beli dan hutang piutang, dimana peristiwa jual beli terjadi antara Debitur dengan Penyedia Barang sedangkan yang kedua adalah terjadi hutang piutang antara Debitur dengan Kreditur. Perjanjian semacam ini belum diatur khusus dalam KUHPerduta di Indonesia, akan tetapi perjanjian tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum layaknya perjanjian lain karena berpedoman kepada asas kebebasan berkontrak yang terdapat pada pasal 1338 KUHPerduta, serta tidak melanggar apa yang dilarang oleh undang-undang dan tidak melanggar kesusilaan. peraturan yang berlaku pada pihak bank dengan nasabah.

Kedua Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah melalui perjanjian kredit Bank telah sesuai dimana Hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah telah diatur dalam peraturan internal bank yang berisi ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta peraturan pendukung lainnya yang oleh masing-masing pihak harus melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- HS, Salim, 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (Bw), cet.3*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ibrahim, Johannes, 2004, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Kasmir, 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Ketut Oka Setiawan, I, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Raharjo, Hendri, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta.

Makalah, Majalah, Jurnal Dan Lain-Lain

- Lenny, Nadriana, dan Sonny Dewi Judiasih, Aspek Pertanggung Jawaban Ahli Waris Dari Pewaris Pemegang Personal Garansi Pada Perusahaan Yang Pailit Di Indonesia, Jurnal Notariil, Universitas Padjajaran, Vol.2, No.2 , November 2017, halaman 102.
- Ika Shelly Adhriani, Wawancara, Loan Administration Unit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Bandar Lampung , tanggal 11 Pebruari 2024.
- Itbal Maulana Ramadhan, Wawancara, Direktur PT. Nusantara Agro Vitama, tertanggal 12 Pebruari 2024.
- Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Edisi Keempat, 2008, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.