

**ANALISIS YURIDIS PRINSIP PERJANJIAN TERHADAP
KONTRAK BAKU : STUDI PADA PERJANJIAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)**

(Studi Kasus pada Panin Bank Surakarta)



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

ARKA DIAN PUTRA

C100160088

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

ANALISIS YURIDIS PRINSIP PERJANJIAN TERHADAP KONTRAK BAKU : STUDI PADA PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus pada Panin Bank Surakarta)

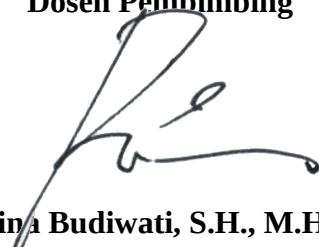
Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

ARKA DIAN PUTRA

NIM : C100160088

Dosen Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PRINSIP PERJANJIAN TERHADAP KONTRAK BAKU :
STUDI PADA PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus di Panin Bank Surakarta)**

Oleh :

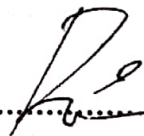
ARKA DIAN PUTRA

NIM. C100160088

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu 22 Juli 2020
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji :

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Inayah, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Dekan,



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum

NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 15 Juli 2020



ARKA DIAN PUTRA

NIM C100160088

**ANALISIS YURIDIS PRINSIP PERJANJIAN TERHADAP KONTRAK
BAKU : STUDI PADA PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(KPR) (Studi Kasus pada Panin Bank Surakarta)**

Abstrak

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, kian zaman pun pemenuhannya semakin menjadi keharusan. Zaman sekarang untuk dapat membeli rumah banyak cara yang dapat dilalui, salah satunya adalah dengan Kredit Kepemilikan Rumah. Kredit Kepemilikan Rumah ini adalah salah satu produk pembiayaan oleh bank yang bentuknya merupakan perjanjian baku yang dibuat oleh bank yang mana bagi orang yang ingin mengajukan Kredit kepemilikan Rumah, mereka hanya bisa menyetujui atau menolaknya. Karena perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah ini dibuat secara sepihak oleh bank yang notabenenya memiliki kedudukan yang kuat, maka dalam pembuatannya haruslah menerapkan prinsip-prinsip perjanjian agar terjadi suatu keseimbangan para pihak dalam perjanjian dan tidak ada yang dirugikan. Selain dari itu, syarat sah-nya perjanjian juga perlu diperhatikan perjanjian Kredit kepemilikan Rumah agar memiliki keabsahan yang kuat di mata hukum.

Kata Kunci : *Kredit Kepemilikan Rumah, Prinsip Perjanjian, Syarat sah-nya Perjanjian.*

Abstract

The house is one of the primary human needs, increasingly fulfilling is increasingly becoming a necessity. Today to be able to buy a house many ways that can be passed, one of which is with a Home Ownership Credit. This Home Ownership Credit is one of the financing products by banks in the form of a standard agreement made by a bank where for people who want to apply for a Home Ownership Credit, they can only approve or reject it. Because this Home Ownership Credit agreement was made unilaterally by a bank which incidentally has a strong position, then in its making it must apply the principles of the agreement so that a balance occurs between the parties in the agreement and no one is harmed. Apart from that, the terms of the legal agreement also need to be considered a Homeownership Credit Agreement in order to have strong validity before the law.

Keywords : *Home Ownership Credit, Principles of the Agreement, legal terms of agreement*

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia berdasarkan tingkat prioritasnya ini terbagi menjadi 3 yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier.¹ Dari 3 jenis kebutuhan manusia tersebut, kebutuhan yang merupakan tingkat pertama untuk dipenuhi manusia adalah kebutuhan Primer yang salah satunya adalah rumah. Dengan semakin berkembangnya zaman terciptalah sistem-sistem baru guna memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia tersebut agar

¹ Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, 1982, *Hak Milik, Keadilan dan Kemakmuran Suatu Tinjauan Falsafah Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), hal. 15-16.

semakin mudah terpenuhinya kebutuhan tersebut, terutama dalam hal pembiayaan yang mana salah satu diantaranya adalah Kredit Pemilikan Rumah.

Pengertian kredit sendiri apabila berdasarkan Undang-Undang merujuk pada Pasal 1 angka 11 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang berbunyi : “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 pemberian bunga.”

Di Indonesia sendiri, Kredit adalah hal yang sering dijumpai di kehidupan sehari-hari. Kredit cukup berguna dan meringankan bagi seseorang apabila dia ingin membeli sesuatu namun dia belum memiliki cukup uang. Kredit memiliki peranan yang krusial khususnya dalam hal pertumbuhan ekonomi karena kredit adalah salah satu fasilitas penunjang pembangunan dan mempermudah perekonomian masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya.²

Kredit kepemilikan rumah itu sendiri merupakan kesepakatan yang timbul antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang mana kreditur akan memberikan suatu jasa dan fasilitas berupa pembiayaan terhadap rumah yang akan dibeli oleh debitur yang mana kemudian akan dibayar oleh debitur kepada kreditur secara berkala. Kredit macam ini disebut sebagai kredit konsumtif karena rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia yang merupakan kebutuhan sehari-hari.³ Peran utama program kredit kepemilikan rumah yang difasilitasi oleh Bank ialah menghimpun dana dari masyarakat lalu mendistribusikannya ulang kepada masyarakat. Sesuai seperti sebagaimana dalam Pasal 1 angka 2 Undang - undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang - undang No. 7 Tahun 1992 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”.

Pemberian fasilitas kredit akan menyebabkan perjanjian kredit antara nasabah selaku debitur dengan bank selaku kreditur. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku tetap harus memperhatikan serta menerapkan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian. Asas-asas yang menjadi pijakan dalam kredit tersebut ialah Asas Konsensualisme, Asas Kebebasan

² Rudyanti Dorotea Tobing, 2014, *Hukum Perjanjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*, Yogyakarta: Laksbang Grafika, hal. 14.

³ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, hal. 239

Berkontrak, Asas Keseimbangan, Asas Kehati-hatian, Asas Kepercayaan, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), dan Asas Itikad Baik. Seluruh asas tersebut adalah wajib diperhatikan bagi para pihak yang membuat perjanjian agar tujuan dari suatu kesepakatan bisa terwujud sebagaimana yang dikehendakkan oleh para pihak.⁴ Diluar dari syarat sah nya perjanjian dan prinsip-prinsip perjanjian, perjanjian yang dibuat jugalah harus didasarkan dari basis nilai nilai ke-islaman.

Namun realitanya, dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah yang berbentuk perjanjian baku tidak semua prinsip-prinsip perjanjian tersebut dipenuhi oleh pihak yang memiliki kedudukan dalam perjanjian tersebut. Keberadaan dari perjanjian baku pada hakikatnya adalah akibat tidak langsung dari adanya asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdara). Keabsenan dari restriksi-restriksi substansial yang dapat menyetarakan posisi tawar (*bargaining position*) kedua belah pihak yang akan membuat perjanjian akan melahirkan dominasi oleh salah satu pihak serta keterpaksaan terhadap pihak lainnya. Disebut memiliki sifat “baku” karena, baik perjanjian ataupun klausula tersebut tidak bisa dan tidak mungkin dinegoisasikan oleh pihak lainnya.⁵

Berdasarkan uraian diatas, oleh karena itu pada penelitian ini yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut : (1) Apakah perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) telah dibuat sesuai dengan prinsip-prinsip dan syarat-syarat sah nya perjanjian yang berlaku? (2) Bagaimana akibat hukum dari perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) yang telah dibuat secara sah bagi para pihak ?

Adapula tujuan yang diharapkan tercapai oleh penelitian ini yaitu untuk mengetahui apakah perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) telah dibuat sesuai dengan prinsip-prinsip dan syarat-syarat sah nya perjanjian yang berlaku dan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) yang telah dibuat secara sah bagi para pihak

2. METODE

Metode yang digunakan pada saat melaksanakan penulisan penelitian ini yaitu pendekatan Doktrinal (Normatif). Jenis Penelitian yang digunakan oleh peneliti pada saat melakukan penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Bentuk dan jenis data pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan wawancara kepada pihak Bank dan nasabah Bank Panin pengguna fasilitas kredit kepemilikan

⁴ Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, Desember 2018, hal. 112

⁵ Gunawan Widjaja, 2001, *Hukum Arbitrase*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 53.

rumah. Metode analisis data menggunakan metode deduktif analisis dengan pendekatan kualitatif yaitu penulis menyimpulkan sesuatu dari hal yang bersifat luas menjadi hal yang bersifat spesifik

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil Penelitian

Terkait tahapan pemberian kredit kepemilikan rumah oleh Bank Panin, calon nasabah wajib mengajukan permohonan kredit yang mana syarat-syaratnya adalah sebagai berikut: 1) Form permohonan kredit nasabah 2) Fotocopy KTP Pemohon 3) Fotokopi KTP suami / istri 4) Fotokopi akta nikah / akta cerai/akta pisah harta 5) Fotokopi NPWP / SPT PPh21 6) Data keuangan / rekening koran / tabungan 3 bulan terakhir 7) Slip gaji dan surat keterangan kerja asli dari perusahaan 8) Fotokopi dokumen jaminan (sertifikat AJB, IMB, & PBB).

Selanjutnya perwakilan dari Bank Panin akan terjun ke lapangan untuk melakukan survei dan memastikan apakah benar semua data yang diajukan oleh calon nasabah tersebut nyata keberadannya. Pada saat pihak Bank melakukan survei, mereka menerapkan aspek penilaian dengan 5C yaitu : *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (keadaan ekonomi). Hasil survei tersebut adalah untuk keperluan bank guna sebagai pertimbangan bahwa apakah dengan kemampuan dan aset (kekayaan) calon nasabah saat ini layak kah ia diberi fasilitas Kredit dan dibebani tanggungan berupa angsuran tiap bulannya kepada bank.

Apabila menurut penilaian Bank tersebut calon nasabah memenuhi kriteria 5C tersebut, maka selanjutnya adalah negosiasi mengenai jangka waktu dan besarnya angsuran, atau sering disebut simulasi kredit. Setelah menemukan kesepakatan mengenai simulasi kredit, selanjutnya adalah pembuatan perjanjian kredit oleh Bank. Perjanjiannya berupa perjanjian baku, yang mana pihak bank lah yang membuat perjanjian tersebut, sedangkan calon nasabah tidak memiliki hak untuk turut andil dalam pembuatan perjanjian tersebut. Calon nasabah hanya tinggal membaca dan memahami ketentuan yang sebelumnya sudah dibuat bank, yaitu perjanjian baku itu sendiri. Apabila diterima maka lahirlah suatu perjanjian kredit, apabila ditolak maka tidak terjadi perjanjian kredit.

3.2 Keabsahan perjanjian kredit kepemilikan rumah berdasarkan prinsip-prinsip dan syarat-syarat sahnya perjanjian yang berlaku.

Berdasarkan data dan penelitian yang dilakukan, adapula dibawah ini merupakan uraian mengenai apakah kredit kepemilikan rumah pada Bank Panin sudah dibuat dengan memenuhi asas-asas perjanjian atau belum :

1. Asas Konsensualisme

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin sudah memenuhi asas konsensualisme. Pasalnya masing-masing pihak yaitu debitur dan kreditur sudah menyetujui perjanjian tersebut. Pihak kreditur (bank) dan debitur telah menyepakati apa yang menjadi isi dari perjanjian tersebut. Sepakatnya kreditur dan debitur ini juga dapat dilihat pada tanda tangan para pihak pada perjanjian KPR, mereka telah menandatangani perjanjian tersebut yang artinya mereka telah setuju atas apa yang menjadi isi dari perjanjian tersebut.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Sekilas Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin tidak memenuhi asas ini karena pada perjanjian ini, pihak debitur yaitu nasabah tidak memiliki kebebasan untuk menentukan apa yang menjadi isi dari perjanjian kredit tersebut layaknya pihak kreditur. Meskipun asas kebebasan berkontrak ini tidak sepenuhnya didapatkan debitur, namun apabila berdasarkan unsur asas kebebasan berkontrak, pihak debitur masih memiliki kebebasan. Yang pertama yaitu bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, debitur memiliki kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian dengan pihak kreditur. Kemudian yang kedua yaitu kebebasan untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut, debitur memiliki kebebasan untuk menandatangani dan menerima perjanjian tersebut, atau bisa saja tidak menerima dan tidak menandatangani perjanjian kredit tersebut. Bank menerapkan perjanjian baku tersebut juga agar terlaksananya asas perjanjian perkreditan penting yang lainnya, yaitu asas kehati-hatian, asas kepercayaan, dan asas itikad baik.

3. Asas Keseimbangan

Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin ini, bank yang kedudukannya lebih dominan dibanding nasabah dalam merancang perjanjian kredit memanfaatkan keunggulan ekonomi tersebut dengan tidak mendasarkan pada ketentuan mengenai pelarangan memuat klausul yang menyatakan nasabah debitur tunduk pada peraturan tambahan, atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh bank pada Pasal 5 ayat (2) pada akta notaris perjanjian kredit kepemilikan rumah. Selain itu juga pencantuman klausula yang mana memungkinkan bank untuk menghindarkan dirinya dari kewajibannya serta menyalahi Pasal 1338 pada KUHPer pada Pasal J butir ke 3, karena pada Pasal tersebut disebutkan bahwa Bank Panin dapat membatalkan perjanjian prinsip tersebut secara sepihak tanpa memerlukan persetujuan debitur.

4. Asas kehati-hatian

Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin ini telah menerapkan asas kehati-hatian ini dengan baik. Hal ini dibuktikan dengan, pada saat nasabah (debitur) hendak mengajukan kredit kepemilikan rumah di bank Panin, pihak bank melakukan serangkaian survei yang bertujuan untuk mendapatkan keyakinan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk menepati janjinya dengan itikad baik yaitu melunasi angsuran kredit. Adapula survei yang dilakukan oleh bank kepada nasabahnya yaitu : a) Survei tempat tinggal, b) Survei ke perusahaan tempat nasabah bekerja, c) Survei ke keluarga dari nasabah yang tidak serumah, d) Survei ke rumah yang akan menjadi objek kredit kepemilikan rumah. Kemudian agar prinsip kehati-hatian ini terjaga, maka bank memberlakukan perjanjian baku kepada nasabahnya.

5. Asas kepercayaan

Para pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin ini telah memenuhi asas kepercayaan. Pihak bank dengan tujuan untuk menjaga dana yang dipercayakan masyarakat kepadanya dan memastikan bahwa calon debitur yang hendak biyai dapat dipercaya melakukan serangkaian penilaian terhadap calon debitur. penilaian yang ditujukan kepada nasabah ini bertujuan untuk mendapatkan keyakinan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk menepati janjinya dengan itikad baik. Penilaian tersebut adalah penilaian 5 C yang meliputi: *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (keadaan ekonomi).

6. Asas kekuatan mengikat perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin telah memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang mana para pihak wajib menaati dan memenuhi semua yang menjadi isi pada perjanjian dengan itikad baik. Hal ini juga diperkuat dengan turut sertanya notaris dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut guna memperkuat legalitas guna kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak.

7. Asas itikad baik

Para pihak pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin ini telah memenuhi asas ini. Sejauh ini pada saat perjanjian berlangsung dari awal mula lahir perjanjian hingga peneliti melakukan penelitian terhadap perjanjian ini, para pihak telah melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Hal ini dibuktikan oleh para pihak

yang bertidikad baik dalam melaksanakan masing-masing kewajibannya dalam perjanjian, pihak bank selaku kreditur memberi pembiayaan terhadap rumah debitur yang diajukan kredit, sedangkan nasabah selaku debitur juga membayar angsuran tiap bulannya tepat waktu.

Selanjutnya mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, berikut dibawah ini adalah uraian mengenai apakah kredit kepemilikan rumah pada Panin Bank sudah dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara atau belum:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Para pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin telah memenuhi syarat ini, mereka telah menyetujui apa yang menjadi isi dari perjanjian kredit rumah tersebut. Hal ini dapat dilihat pada bagian tanda tangan para pihak, pihak bank dan debitur telah menandatangani perjanjian tersebut.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Para pihak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin telah memenuhi syarat ini. Hal ini dilihat dari para pihaknya, Bank Panin selaku kreditur memberi kuasa kepada tuan Kadi Gunawan dan tuan Joelianto untuk membuat perjanjian tersebut. Dengan hal tersebut maka dapat dipastikan bahwa Bank Panin mempercayakan kepada kedua orang tersebut sebagai perwakilan Bank karena mereka memiliki kriteria cukup untuk disebut cakap.

Kemudian ditinjau dari pihak debitur, yaitu Ny. *Debitur* juga cakap maka merupakan subjek hukum dan dapat membuat perjanjian (mengajukan kredit kepemilikan rumah). Hal ini dibuktikan dari hasil wawancara dengan pihak debitur, serta keputusan bank untuk memberi fasilitas kredit kepemilikan rumah kepada Ny. *Debitur* karena dengan ini, berarti pihak bank menganggap dan menilai bahwa Ny. *Debitur* telah memenuhi kriteria dan syarat-syarat dari bank untuk mengajukan kredit kepemilikan rumah.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin telah memenuhi syarat ini. Pada perjanjian kredit kepemilikan rumah oleh Bank Panin, yang menjadi objek perjanjiannya (sebab) adalah rumah. Tidak ada peraturan yang menyebutkan bahwa rumah adalah objek yang dilarang/illegal. Ditambah lagi objek dalam perjanjian tersebut (rumah) juga sudah memiliki legalitas di mata hukum, yaitu memiliki surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nomor 503/IMB/1110/XI/2012 tertanggal 24-11-2012 dan

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3710. Rumah yang menjadi objek kredit juga tidak sedang dalam sebuah sengketa atau permasalahan hukum lain.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin telah memenuhi syarat ini. Pada perjanjian tersebut, yang menjadi sebab/tujuan dari diadakannya perjanjian kredit ini sudah disebutkan dengan jelas, yaitu pemberian fasilitas kredit yang berbentuk kredit kepemilikan rumah.

3.3 Akibat hukum dari perjanjian kredit kepemilikan rumah bagi para pihak

Setelah Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin ini telah ditandatangani oleh debitur, maka timbul akibat hukum bagi kedua belah pihak. Adapula akibat hukum bagi debitur dan kreditur apabila didasarkan pada Pasal 1338 KUHPdata sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit kepemilikan rumah tersebut menjadi Undang - Undang yang mengikat pihak bank dan nasabah.
2. Perjanjian kredit kepemilikan rumah tidak bisa dibatalkan/ditarik kembali secara sepihak.
3. Pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah oleh bank panin harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Kemudian adapula hak, kewajiban dan tanggung jawab hukum kreditur dan debitur pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin adalah sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Kreditur

- a) Hak untuk menerima pembayaran/angsuran atas utang debitur, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 4 Ayat (1) pada Perjanjian
- b) Hak untuk menetapkan besaran nominal biaya atas proses hutang piutang debitur, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 2 ayat (1) pada Perjanjian
- c) Hak untuk menentukan besaran denda yang ditetapkan kepada debitur apabila debitur mengalami keterlambatan dalam pembayaran hutang, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 5 pada Perjanjian.
- d) Hak untuk penguasaan atas objek/aset milik debitur yang menjadi jaminan hutang, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 6 pada Perjanjian.

- e) Kewajiban untuk memberi fasilitas finansial berupa pendanaan kepada debitur, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 1 Ayat (1) pada Perjanjian.

2. Hak dan kewajiban Debitur

- a) Hak untuk menerima fasilitas finansial berupa sejumlah dana yang diberikan oleh pihak Kreditur, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 1 Ayat (1).
- b) Hak untuk menggunakan dana yang dipinjam oleh kreditur sebagaimana dengan peruntukannya, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 3 pada Perjanjian.
- c) Kewajiban untuk melaksanakan pembayaran/angsuran baik angsuran pokok ataupun bunga secara tepat waktu sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya, tepatnya pada Pasal 4 Ayat (1) pada Perjanjian.
- d) Kewajiban untuk membayar denda dan biaya lain sebagaimana dalam perjanjian apabila mengalami keterlambatan/kelalaian, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 5 pada Perjanjian.
- e) Kewajiban untuk menyerahkan hak kebendaan atas suatu benda yang hendak menjadi jaminan kepada kreditur dalam perjanjian tersebut, pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 6 pada Perjanjian.

3. Mengenai Debitur membayar ganti rugi yang timbul kepada kreditur akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam melaksanakan perjanjian (Pasal 1243 KUHPerdara), pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 5 pada Perjanjian.

4. Mengenai Kreditur meminta pembatalan perjanjiannya dengan debitur melalui Pengadilan (1266 KUHPerdara), pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin mencantumkannya pada Pasal 21 pada Perjanjian.

5. Mengenai kreditur meminta debitur atas pemenuhan perjanjian, baik dengan ganti rugi atau tidak, atau perjanjian dibatalkan dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara), dalam hal ini Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin terdapat klausula yang mencantumkan bahwa untuk debitur melaksanakan pemenuhan perjanjian

dengan ganti rugi. Adapula Pasal yang dimaksud pada perjanjian adalah Pasal 5 pada Perjanjian.

Mengenai perjanjian di dalam islam pun juga diajarkan agar layak nya apabila sudah berjanji (dalam hal ini membuat perjanjian) haruslah dipenuhi dan tidak boleh diingkari. Adapula ayat Al-Qur'an yang menjadi dalil rujukannya ialah :

- Surat Al Maidah ayat 1

عَلَيْكُمْ يُتْلَىٰ مَا إِلَّا الْآنَعَامُ بِهِيْمَةٌ لَّكُمْ أُحِلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيِّدِ مُحَلَّىٰ غَيْرَ

(1) *Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.*

- Surat Al Isra' ayat 34

أَلْعَهْدَ إِنَّ بِالْعَهْدِ وَأَوْفُوا أَشَدَّهُ يَبْلُغَ حَتَّى أَحْسَنُ هِيَ بِأَلْتَىٰ إِلَّا أَلْيَتِيمَ مَالٍ تَقْرَبُوا وَلَا
مَسْئُولًا كَانَ

(34) *Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya.*

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan mengenai Perjanjian Kredit No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin, maka dapat disimpulkan:

1. Bahwa keabsahan Perjanjian Kredit Kepemilikan oleh bank Panin No. 106/SOL/KPR/OL/16 mengenai syarat sah nya perjanjian, ke 4 syarat sah nya perjanjian sudah dipenuhi. Mengenai prinsip-prinsip perjanjian, pada perjanjian tersebut, adapula prinsip konsensualisme telah dipenuhi oleh para pihak dan perjanjian kredit tersebut. lalu terkait asas kebebasan berkontrak, dengan diberlakukannya perjanjian baku oleh kreditur, debitur tidak sepenuhnya memiliki Kebebasan untuk berkontrak (asas kebebasan berkontrak).

Selanjutnya mengenai asas keseimbangan, pihak bank tidak memenuhi asas keseimbangan. Karena pihak kreditur memiliki kekuatan ekonomi yang lebih dominan, maka dengan

kekuatan tersebut kreditur menyalahgunakannya dengan cara menyematkan klausula yang menyebutkan bahwa nasabah debitur tunduk terhadap perubahan atau penambahan aturan yang dibuat secara sepihak oleh bank (kreditur) dan juga klausula yang menyatakan bahwa Bank Panin dapat membatalkan perjanjian prinsip secara sepihak tanpa persetujuan pihak debitur apabila dinilai dapat menimbulkan kerugian bagi Bank Panin.

Kemudian, bank Panin telah menerapkan asas Kehati-hatian dan asas kepercayaan dengan cara melakukan survei 5 C kepada calon debitur yang akan mengajukan kredit. Lalu yang terakhir asas kekuatan mengikat perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*) dan asas itikad baik sudah dipenuhi oleh para pihak dan perjanjian tersebut.

2. Bahwa mengenai hak dan kewajiban para pihak pada Perjanjian Kredit No. 106/SOL/KPR/OL/16 oleh Bank Panin, yang menjadi hak dan kewajiban Kreditur ialah : a) Hak untuk menerima pembayaran/angsuran atas utang debitur, b) Hak untuk menetapkan besaran nominal biaya atas proses hutang piutang debitur, c) Hak untuk menentukan besaran denda yang ditetapkan kepada debitur apabila debitur mengalami keterlambatan dalam pembayaran hutang, d) Hak untuk penguasaan atas objek/aset milik debitur yang menjadi jaminan hutang, e) Kewajiban untuk memberi fasilitas finansial berupa pendanaan kepada debitur.

Kemudian adapula yang menjadi hak dan kewajiban debitur ialah : a) Hak untuk menerima fasilitas finansial berupa sejumlah dana yang diberikan oleh pihak Kreditur, b) Hak untuk menggunakan dana yang dipinjam oleh kreditur sebagaimana dengan peruntukannya, c) Kewajiban untuk melaksanakan pembayaran/angsuran baik angsuran pokok ataupun bunga secara tepat waktu sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, d) Kewajiban untuk membayar denda dan biaya lain sebagaimana dalam perjanjian apabila mengalami keterlambatan/kelalaian, e) Kewajiban untuk menyerahkan hak kebendaan atas suatu benda yang hendak menjadi jaminan kepada kreditur dalam perjanjian tersebut

4.1 Saran

Pada perjanjian kredit kepemilikan rumah oleh bank Panin tersebut, pihak bank selaku pihak yang lebih dominan dalam ekonomi membuat perjanjian yang dibakukan yang mana mengandung suatu klausula yang merugikan nasabah. Untuk mengatasi masalah tersebut, bank sebaiknya dalam membuat perjanjian kredit yang dibakukan wajib tunduk kepada ketentuan perundang – undangan dan juga ketentuan peraturan yang sudah ditetapkan oleh OJK. Apabila sedemikian rupa diterapkan, maka setiap perjanjian kredit yang di bakukan oleh bank sudah di buat serta di

selaraskan dengan peraturan OJK mengenai perjanjian kredit dengan menerapkan asas keseimbangan, keadilan, dan kewajaran. Selain dari itu OJK juga harus ikut mengawasi pembuatan perjanjian kredit agar bank tidak mencantumkan klausula yang merugikan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Pubacarakan, Purnadi dan A. Ridwan Halim, 1982, *Hak Milik, Keadilan dan Kemakmuran Suatu Tinjauan Falsafah Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia).

Sinaga, Niru Anita, 2018, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, Desember 2018.

Tobing, Rudyanti Dorotea, 2014, *Hukum Perjanjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*, Yogyakarta: Laksbang Grafika.

Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.

Widjaja, Gunawan, 2001, *Hukum Arbitrase*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan