

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH ANTARA NASABAH DENGAN PT. BANK MANDIRI
(PERSERO) Tbk.**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

RIO AJI NUGRAHANTO

C100170243

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
ANTARA NASABAH DENGAN PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

RIO AJI NUGRAHANTO

C100170243

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



(Darsono, S.H., M.H)

HALAMAN PENGESAHAN

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
ANTARA NASABAH DENGAN PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.**

**OLEH
RIO AJI NUGRAHANTO
C100170243**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu, 20 Oktober 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji

- 1. Darsono, S.H., M.H.
(Ketua Dewan Penguji)**
- 2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.H., M.Kn.
(Anggota I Dewan Penguji)**
- 3. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.Kn.
(Anggota II Dewan Penguji)**



Dekan,



Dr. Kelik Wardinono, S.H., M.H.)

IDN. 00261226801

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah 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 di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 20 Oktober 2021

Penulis,



RIO AJI NUGRAHANTO

C100170243

KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA NASABAH DENGAN PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.

Abstrak

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau di antara orang-orang tersebut itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Perjanjian telah menjadi bagian dalam kehidupan bermasyarakat, memang tidak dapat dipungkiri bahwa juga perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang sangat sering dilakukan oleh masyarakat. Seperti seorang nasabah yang ingin membeli kebutuhan utamanya yaitu sebuah rumah (tempat tinggal) melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam hal ini seorang nasabah yang ingin membeli rumah dengan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus melakukan sebuah perjanjian dengan PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk, selaku yang memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada seorang nasabah. Dalam perjanjian kredit pemilikan tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana konstruksi isi perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dan tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Metode pendekatan yang digunakan metode yuridis normatif. Jenis penelitian penelitian ini deskriptif. Metode pengumpulan data berupa Studi Kepustakaan dimana data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari perjanjian kredit rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Kata Kunci: perjanjian, kredit pemilikan rumah (kpr), pt. bank mandiri (persero) tbk.

Abstract

An agreement is an event where one person promises to another person or where the two people promise each other to do something. Agreements have become part of social life, it cannot be denied that an agreement is also a legal act that is very often carried out by the community. Like a customer who wants to buy their main need, namely a house (a place to live) through a Home Ownership Credit (KPR). In this case a customer who wants to buy a house through a Home Ownership Credit (KPR) must have an agreement with PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk, as the one providing financing or loans to a customer. In the ownership credit agreement, it aims to find out how the construction of the contents of the mortgage agreement between the customer and PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk and the legal responsibilities of the parties in the mortgage agreement between the customer and PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. The approach method used is the normative juridical method. This type of research is descriptive research. The data collection method is in the form of a literature study where the library data obtained through library research is sourced from the home loan agreement between the customer and PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Keywords: agreement, house ownership credit, pt. bank mandiri (persero)

1. PENDAHULUAN

Untuk memenuhi seluruh kebutuhan hidupnya, manusia sebagai makhluk individu senantiasa membutuhkan individu yang lainnya. Kebutuhan manusia pada dasarnya dibagi menjadi dua pokok kebutuhan, yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan manusia yang paling penting dan harus dipenuhi untuk kelangsungan hidupnya, antara lain sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (tempat tinggal) bagi keluarganya. Sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang dipenuhi setelah kebutuhan primer sudah terpenuhi.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia sebagai makhluk individu dan juga sosial untuk tempat tinggal, berlindung dan beristirahat dalam menjalani kehidupannya. Keinginan masyarakat untuk membeli rumah, seringkali berbenturan dengan keadaan ekonomi yang kurang mencukupi. Untuk memenuhi kebutuhan utama yaitu rumah diperlukan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu secara individu maupun kelompok (keluarga) manusia berusaha semaksimal mungkin mengumpulkan uang dari hasil pekerjaan, profesi, maupun usahanya agar dapat memiliki rumah tersebut (Iswanto, 2021).

Kebutuhan rumah pada masa sekarang ini merupakan salah satu masalah nasional, terutama di daerah perkotaan yang harus dicarikan solusi baik dari pemerintah bersama – sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen rumah itu sendiri. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga terjangkau untuk golongan masyarakat kurang mampu membayar secara tunai, mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Wiranti et al, 2019).

Kredit Pemilikan Rumah termasuk dalam satu jenis kredit konsumtif, dimana kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang akan memberi kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen), dengan demikian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa diartikan sebagai kredit yang diajukan oleh debitur/konsumen kepada pihak bank dimana kredit tersebut akan dipergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara

pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak dan dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga atau rumah tangga (Cahyono et al, 2015).

Dalam kegiatan kredit antara nasabah dan bank selaku lembaga keuangan, yang merupakan subjek hukum muncul suatu hubungan hukum yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan dan tindakan hukum, salah satunya adalah perjanjian. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul karena adanya kepentingan – kepentingan yang dilakukan oleh masyarakat.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji – janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti. 2000). Pada umumnya perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi (Harahap, 1986).

Perjanjian telah menjadi bagian dalam kehidupan bermasyarakat, memang tidak dapat dipungkiri bahwa juga perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang sangat sering dilakukan oleh masyarakat. Seperti seorang nasabah yang ingin membeli kebutuhan utamanya yaitu sebuah rumah (tempat tinggal) melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam hal ini seorang nasabah yang ingin membeli rumah dengan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus melakukan sebuah perjanjian dengan pihak bank selaku yang memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada seorang nasabah.

Oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian mengenai Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sehingga penulis mengangkat judul “ **Kajian Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Nasabah Dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.**”

2. METODE

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis normatif, yaitu dengan melakukan pendekatan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori – teori, konsep – konsep, asas – asas hukum, pendekatan perundang – undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus, serta memperoleh pengetahuan tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya. Yang berhubungan dengan penelitian ini. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data – data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala – gejala yang lain dalam masyarakat (Amiruddin dan Asikin, 2004). Sehingga tujuan memberikan data seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang gambaran perjanjian kredit rumah antara nasabah dan bank, jenis datanya primer dan sekunder. Metode pengumpulan data berupa Studi Kepustakaan dimana data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari perjanjian kredit rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sedangkan metode analisisnya datanya adalah metode normatif kualitatif.

3. HASIL DAN PENELITIAN

3.1 Konstruksi Hukum isi perjanjian Meliputi : Subjek Hukum, Objek Hukum, Hak dan Kewajiban.

3.1.1 Subjek Hukum

Dalam hal ini pihak pertama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dan Pihak kedua Desyta Nugraheni pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3314095512940001 yang beralamat di Plumbungan Indah, RT 29/RW 08, Kelurahan Plumbungan, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana menimbulkan hak dan kewajiban setiap pihak yang membuatnya, pembuatan perjanjian haruslah memenuhi setiap unsur yang telah di uraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu prikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Setiap unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda, misalnya pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) yaitu mengenai subjeknya sedangkan pada angka ke 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan objeknya.

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ini ditandatangani oleh para pihak antara pihak pertama dan pihak kedua. Pihak pertama selaku pemberi fasilitas kredit yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk atau disebut Bank (kreditur) yang diwakili oleh Tectonia Yulisatuti bertindak dalam jabatannya selaku Consumer Loan Manager yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. Dan pihak kedua sendiri yaitu Desyta Nugraheni disebut nasabah (debitur) pemegang Kartu Tanda Kependudukan (KTP) Nomor 3314095512940001 beralamat di Plumbungan Indah, RT 29/RW 08, Kelurahan Plumbungan, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen.

3.1.2 Objek Hukum

Bahwa Desyta Nugraheni telah mengajukan permohonan fasilitas kredit guna pembiayaan pembelian tanah dan bangunan rumah tinggal kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk melalui perjanjian kredit pemilikan rumah yang ditandatangani oleh Desyta Nugraheni dengan perwakilan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yaitu Tectonia Yuliasuti selaku Consumer Loan Manager yang dibuat secara tertulis.

Objek hukum dalam perjanjian diatur didalam Pasal 1320 angka 3 dan angka 4 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang “*suatu hal tertentu*” dan “*suatu sebab yang halal*”. Dalam suatu perjanjian apabila tidak memenuhi “*suatu hal tertentu*” dan “*suatu sebab yang halal*” maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Karena kedua hal tersebut merupakan bagian dari syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam perjanjian ini para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah. Dimana pihak pertama yaitu PT.

Bank Mandiri (Persero) Tbk atau disebut Bank (kreditur) yang diwakili oleh Tectonia Yulisatuti bertindak dalam jabatannya selaku Consumer Loan Manager telah sepakat untuk memberikan fasilitas kredit dengan melakukan pencairan dana atau pembayaran sebesar Rp 133.000.000,00 (*seratus tiga puluh tiga juta rupiah*) kepada pihak kedua guna pembiayaan atau pembelian tanah dan bangunan rumah. Pihak kedua yaitu Desyta Nugraheni disebut nasabah (debitur) telah sepakat untuk melakukan pembayaran hutang (kredit) kepada pihak pertama sebesar Rp 1.510.839,00 (*satu juta lima ratus sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh sembilan rupiah*) yang dibayarkan setiap bulannya selama 15 tahun. Dan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ini telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dibuat secara tertulis.

3.1.3 Hak dan Kewajiban

Pasal 3

Hak dan Kewajiban Bank (Pihak Pertama)

Bahwa dalam perjanjian kredit ini, pihak pertama memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

1. Mencairkan dana atau melakukan pembayaran kepada pihak kedua atau pengembang penjual tanah dan bangunan sebesar Rp133.000.000,00 (*seratus tiga puluh tiga juta rupiah*).
2. Menerima pembayaran kembali dari pihak kedua dengan sistem angsur setiap bulannya sesuai dengan pasal 4 perjanjian ini.
3. Berhak untuk tidak melakukan pencairan fasilitas kredit kepada pihak kedua, jika menurut penilaian bank persyaratan untuk pencairan dana belum dipenuhi sebagaimana mestinya oleh pihak kedua (debitur).
4. Memberikan pembukuan/catatan kepada pihak kedua (debitur) sebagai bukti yang sah, bahwa pihak pertama (bank) telah melakukan pencairan dana atau pembayaran kepada pihak ketiga selaku pengembang atau penjual tanah dan bangunan rumah.
5. Menerima agunan yang diberikan oleh pihak kedua selaku pemilik agunan untuk menjamin pemenuhan kewajiban pihak kedua (debitur) untuk membayar kembali hutangnya kepada pihak pertama (bank) sesuai pasal 6 perjanjian ini.

6. Pihak pertama (bank) berhak mengeksekusi atau mengambil jaminan berdasarkan perjanjian kredit ini, apabila pihak kedua (debitur) tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk pembayaran atas jumlah terhutang sesuai dengan pasal 14 perjanjian kredit ini.

Pasal 4

Hak dan Kewajiban Debitur (pihak kedua)

Bahwa dalam perjanjian kredit ini, pihak kedua memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

1. Menerima fasilitas kredit dari pihak pertama (bank) guna pembelian tanah dan bangunan rumah.
2. Membayar kembali atas pinjaman dana sebesar Rp 1.510.839,00 (*satu juta lima ratus sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh sembilan rupiah*) kepada pihak pertama (bank) dengan sistem angsur setiap bulannya selama 15 tahun.
3. Melengkapi syarat – syarat berupa dokumen atau surat – surat guna memperoleh fasilitas kredit dari pihak pertama (bank)
4. Menerima pembukuan/catatan dari pihak pertama (bank) sebagai bukti yang sah, bahwa pihak pertama (bank) telah mencairkan dana atau pembayaran kepada pihak ketiga selaku pengembang atau penjual tanah dan bangunan rumah.
5. Memberikan agunan kepada pihak pertama (bank) sebagai jaminan sesuai pasal 6 perjanjian ini.

3.2 Tanggung Jawab Hukum para Pihak Meliputi: Prestasi, Wanprestasi, Overmacht, dan Perbuatan Melawan Hukum.

3.2.1 Prestasi

Prestasi adalah suatu perbuatan yang harus dilakukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian yang telah disepakati bersama. Prestasi dalam perjanjian ini meliputi hak dan kewajiban para pihak yaitu: Pasal 3 yang merupakan hak dan kewajiban pihak pertama (bank) dan Pasal 4 yang merupakan hak dan kewajiban pihak kedua (debitur).

Dalam isi perjanjian kredit pemilikan rumah Pasal 3 angka 1 dijelaskan bahwa pencairan dana atau pembayaran kepada pihak ketiga atau pengembang selaku penjual tanah dan bangunan rumah sebesar Rp 133.000.000,00 (*seratus tiga*

puluh tiga juta rupiah), hal pencairan dana tersebut dilakukan apabila pihak kedua (debitur) telah melakukan atau memenuhi seluruh syarat – syarat atau surat – surat dokumen, memberikan agunan sebagai jaminan dan kedua belah pihak telah menyepakati seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut. Dan Pasal 3 angka 2 dijelaskan tentang penerimaan pembayaran kembali dari pihak kedua (debitur) dengan sistem angsur yang dibayarkan setiap bulannya. Hal ini merupakan hak dan kewajiban dari pihak pertama (bank).

Sedangkan didalam Pasal 4 angka 1 menjelaskan tentang penerimaan fasilitas kredit dari pihak pertama (bank) guna pembelian tanah dan bangunan rumah, hal tersebut dapat dibuktikan dengan pemberian bukti berupa buku atau catatan kepada pihak kedua (debitur) bahwa pihak pertama telah melakukan pencairan dana atau pembiayaan guna pembelian tanah dan bangunan rumah. Dan Pasal 4 angka 2 dijelaskan bahwa membayar kembali atas pinjaman dana sebesar Rp 1.510.839,00 (*satu juta lima ratus sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh sembilan rupiah*) kepada pihak pertama (bank) dengan sistem angsur setiap bulannya selama 15 tahun, dalam pembayaran kembali pihak kedua (debitur) harus membayarkan ke Bank dan dalam hal tanggal pembayaran setiap bulannya ditentukan sesuai tanggal pencairan fasilitas kredit yang dilakukan oleh pihak pertama (bank). Hal tersebut merupakan hak dan kewajiban pokok pihak kedua (debitur).

Selain itu, juga terdapat hak dan kewajiban yang lainnya. Yang juga merupakan faktor penting dan harus dipenuhi untuk menimbulkan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pihak pertama (bank) dan pihak kedua (debitur).

Dalam isi perjanjian ini diatur didalam pasal 3 angka 3 “Berhak untuk tidak melakukan pencairan fasilitas kredit kepada pihak kedua, jika menurut penilaian bank persyaratan untuk pencairan dana belum dipenuhi sebagaimana mestinya oleh pihak kedua”. Hal tersebut dapat dijelaskan bahwa apabila pihak kedua (debitur) tidak memenuhi seluruh persyaratan berupa surat – surat atau dokumen yang telah tercantum didalam perjanjian tersebut maka pihak pertama (bank) berhak untuk tidak melaksanakan pencairan pencairan fasilitas kredit kepada pihak kedua (debitur).

Pasal 3 angka 4 “Memberikan pembukuan/catatan kepada pihak kedua (debitur) sebagai bukti yang sah, bahwa pihak pertama (bank) telah melakukan pencairan dana atau pembayaran kepada pihak ketiga selaku pengembang atau penjual tanah dan bangunan rumah”. Yang artinya pihak pertama (bank) harus memberikan bukti kepada pihak kedua (debitur) berupa catatan sebagai bukti yang sah, bahwa pihak pertama (bank) telah benar – benar sudah melakukan pencairan dana atau melakukan pembayaran.

Pasal 3 angka 5 “Menerima agunan yang diberikan oleh pihak kedua selaku pemilik agunan untuk menjamin pemenuhan kewajiban pihak kedua (debitur) untuk membayar kembali hutangnya kepada pihak pertama (bank) sesuai pasal 6 perjanjian ini”. Dapat dijelaskan bahwa setelah melakukan penandatanganan perjanjian kredit pihak pertama (bank) sudah menerima agunan berupa sertifikat hak guna bangunan yang sedang dalam proses pendaftaran jual beli (balik nama) menjadi atas nama pihak kedua (debitur) dan akan diproses peningkatan hak menjadi hak milik. Hal tersebut dilakukan guna untuk menjamin bahwa pihak kedua (debitur) akan melakukan kewajiban untuk membayar kembali hutangnya kepada pihak pertama (bank).

Dan Pasal 3 angka 6 “Pihak pertama (bank) berhak mengeksekusi atau mengambil jaminan berdasarkan perjanjian kredit ini, apabila pihak kedua (debitur) tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk pembayaran atas jumlah terhutang sesuai dengan pasal 14 perjanjian kredit ini”. Hal tersebut dapat dijelaskan bahwa apabila pihak kedua (debitur) tidak dapat melakukan pembayaran kembali atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada pihak pertama (bank) sesuai dengan isi perjanjian dan disepakati oleh kedua belah pihak, maka pihak pertama (bank) berhak mengambil atau memperoleh atas jaminan yang telah diberikan.

Dan Pasal 4 angka 3 “Melengkapi syarat – syarat berupa dokumen atau surat – surat guna memperoleh fasilitas kredit dari pihak pertama (bank)”, dapat dijelaskan bahwa pihak kedua (debitur) untuk mendapatkan atau memperoleh fasilitas kredit dari pihak pertama (bank) maka harus melengkapi semua syarat – syarat berupa surat – surat atau dokumen. Apabila tidak melengkapi secara

menyluruh maka pihak kedua (debitur) tidak akan memperoleh fasilitas kredit dari pihak pertama (bank).

Pasal 4 angka 4 “Menerima pembukuan/catatan dari pihak pertama (bank) sebagai bukti yang sah, bahwa pihak pertama (bank) telah mencairkan dana atau pembayaran kepada pihak ketiga selaku pengembang atau penjual tanah dan bangunan rumah”. Hal tersebut sebagai bukti yang sah sekaligus tanda bahwa pihak pertama (bank) telah melaksanakan kewajibannya dengan mencairkan dana guna pembiayaan pembelian rumah.

Dan Pasal 4 angka 5 “Memberikan agunan kepada pihak pertama (bank) sebagai jaminan sesuai pasal 6 perjanjian ini”. Dapat dijelaskan bahwa pemberian agunan kepada pihak pertama (bank) merupakan salah satu syarat guna memperoleh fasilitas kredit dan hal tersebut merupakan tanda bahwa pihak kedua (debitur) akan melaksanakan kewajibannya untuk membayar semua hutangnya kepada pihak pertama (bank). Dan apabila pihak kedua (debitur) tidak dapat melaksanakan kewajibannya tersebut maka agunan tersebut menjadi hak milik pihak pertama (bank).

Berdasarkan pernyataan diatas mengenai hak dan kewajiban para pihak yang merupakan prestasi dari perjanjian kredit pemilikan rumah yang mereka buat dan disepakati bersama, berlakulah asas *pacta sunt servanda* yaitu Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang isinya mengenai tentang semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

3.2.2 Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban dalam perjanjian yang disebabkan karena kelalaian yang dilakukan oleh debitur yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja. Menurut Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu : *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun dinyatakan telah lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*. Dalam perjanjian kredit

pemilikan rumah ini wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua (debitur) diatur dalam Pasal 13.

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ini wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua (debitur) diatur dalam:

Pasal 13

Wanprestasi

1. Apabila pihak kedua (debitur) oleh sebab apapun tidak dapat membayar atau terlambat membayar, jumlah terhutang kepada pihak pertama (bank) pada waktu yang sudah ditentukan, maka pihak kedua (debitur) harus membayar suatu denda untuk setiap hari keterlambatan dalam jumlah yang sudah ditentukan dalam pasal 7 perjanjian kredit pemilikan rumah ini tentang denda keterlambatan pembayaran.
2. Dalam hal terjadi suatu keadaan lalai atas kewajiban yang harus dipenuhi, maka Bank berhak untuk seketika dan secara sepihak menyatakan seluruh jumlah terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh jumlah terhutang harus dibayar oleh pihak kedua (debitur).
3. Apabila pihak kedua (debitur) kemudian tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam angka 1 diatas, maka pihak pertama (bank) dapat melaksanakan haknya atas jaminan – jaminan yang telah diberikan oleh pihak kedua (debitur) selaku pemilik agunan kepada pihak pertama (bank) berdasarkan perjanjian kredit pemilikan rumah ini.
4. Apabila jumlah dana yang diperoleh oleh pihak pertama (bank) atas eksekusi dari jaminan yang telah diberikan adalah kurang dari jumlah yang harus dibayarkan kepada pihak pertama (bank), maka pihak kedua (debitur) tetap menjadi berhutang dan mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada pihak pertama (bank) atas hutangnya tersebut, yaitu atas sejumlah selisih jumlah terhutang dengan jumlah yang telah diperoleh pihak pertama (bank) dari hasil eksekusi jaminan.

Dalam isi perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut dituliskan bahwa apabila pihak kedua (debitur), telah terlambat melakukan pembayaran kembali dapat dikenai denda untuk setiap hari keterlambatan pembayaran sesuai dengan apa yang telah ditentukan. Dan jika pihak kedua (debitur) melanggar kewajibannya

yang diatur dalam salah satu pasal perjanjian tersebut yang menyebabkan pihak pertama (bank) merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi. Maka pihak pertama (bank) berhak meminta ganti kerugian sejumlah kerugian yang dialami atau berhak untuk melaksanakan haknya yaitu mengeksekusi jaminan – jaminan yang telah diberikan oleh pihak kedua (debitur) selaku pemilik agunan kepada pihak pertama (bank).

Berdasarkan pernyataan diatas bahwa perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut telah sesuai dengan 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, wanprestasi yaitu: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun dinyatakan telah lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

3.2.3 Overmacht

Overmacht atau sering disebut dengan keadaan memaksa yakni suatu keadaan dimana debitur dalam suatu kontrak terhalang untuk melaksanakan suatu prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak tersebut, keadaan atau peristiwa yang mana tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tidak dalam beritikad buruk (Fuady, 2002).

Dalam isi perjanjian kredit pemilikan rumah ini tidak mengatur tentang *Overmacht* (keadaan memaksa). Dalam hal ini berlaku asas kebebasan berkontrak yang artinya setiap orang bebas melakukan atau mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik dalam hal bentuknya, isinya dan dengan siapa saja perjanjian itu dibuat. Sehingga meskipun dalam isi perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut tidak mengatur tentang *Overmacht* (keadaan memaksa), perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut tetap berlaku. Karena kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan suatu perjanjian.

3.2.4 Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu: “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian*

kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata diatas, istilah “melanggar” menurut M.A Moegni Djojodirdjo hanya mencerminkan sifat aktifnya sedangkan sifat pasifnya diabaikan. Pada istilah “melawan” itu sudah termasuk pengertian perbuatan yang bersifat aktif maupun pasif. Seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dari istilah melawan tersebut. Sebaliknya kalau seseorang dengan sengaja tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, maka telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari pada istilah melawan (Sugali, 2021). Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dengan cara berbuat maupun tidak berbuat dan perbuatan tersebut dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Isi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ini tidak mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum. Dalam hal ini berlaku asas kebebasan berkontrak yang artinya setiap orang bebas melakukan atau mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik dalam hal bentuknya, isinya dan dengan siapa saja perjanjian itu dibuat.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

- a. Berdasarkan Konstruksi hukum isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bahwa dapat disimpulkan mengenai subyek hukum, obyek hukum dan hak dan kewajiban para pihak.

- 1) Subyek Hukum

Pihak pertama selaku pemberi fasilitas kredit yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk atau disebut Bank (kreditur) yang diwakili oleh Tectonia Yulisatuti bertindak dalam jabatannya selaku Consumer Loan Manager yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia. Dan pihak kedua sendiri yaitu

Desyta Nugraheni disebut nasabah (debitur) pemegang Kartu Tanda Kependudukan (KTP) Nomor 3314095512940001 beralamat di Plumbungan Indah, RT 29/RW 08, Kelurahan Plumbungan, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen.

Dalam subyek hukum perjanjian kredit pemilikan rumah ini kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian dapat dilihat bahwa pihak pertama yaitu Tectonia Yuliasuti selaku perwakilan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dalam melakukan perjanjian mencantumkan jabatannya di PT. Bank Mandiri yaitu sebagai Consumer Loan Manager. Dan pihak kedua yaitu Desyta Nugraheni dianggap sudah dewasa untuk melakukan suatu perjanjian, karena dalam melaksanakan perjanjian Desyta Nugraheni melampirkan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Dalam hal ini pihak kedua telah memenuhi Pasal 330 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, *“Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah.”*

2) Obyek Hukum

Dalam perjanjian ini para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah. Dimana pihak pertama yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk atau disebut Bank (kreditur) yang diwakili oleh Tectonia Yulisatuti bertindak dalam jabatannya selaku Consumer Loan Manager telah sepakat untuk memberikan fasilitas kredit dengan melakukan pencairan dana atau pembayaran sebesar Rp 133.000.000,00 (*seratus tiga puluh tiga juta rupiah*) kepada pihak kedua guna pembiayaan atau pembelian tanah dan bangunan rumah. Pihak kedua yaitu Desyta Nugraheni disebut nasabah (debitur) telah sepakat untuk melakukan pembayaran hutang (kredit) kepada pihak pertama sebesar Rp 1.510.839,00 (*satu juta lima ratus sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh sembilan rupiah*) yang dibayarkan setiap bulannya selama 15 tahun. Dan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ini telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dibuat secara tertulis

3) Hak dan Kewajiban

Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

a). Dalam isi perjanjian kredit pemilikan rumah Pasal 3 angka 1 dijelaskan bahwa pencairan dana atau pembayaran kepada pihak ketiga atau pengembang selaku penjual tanah dan bangunan rumah sebesar Rp 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah), hal pencairan dana tersebut dilakukan apabila pihak kedua (debitur) telah melakukan atau memenuhi seluruh syarat – syarat atau surat – surat dokumen, memberikan agunan sebagai jaminan dan kedua belah pihak telah menyepakati seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut.

b). Pasal 3 angka 2 dijelaskan tentang penerimaan pembayaran kembali dari pihak kedua (debitur) dengan sistem angsur yang dibayarkan setiap bulannya. Hal ini merupakan hak dan kewajiban dari pihak pertama (bank).

Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

a). Dalam Pasal 4 angka 1 menjelaskan tentang penerimaan fasilitas kredit dari pihak pertama (bank) guna pembelian tanah dan bangunan rumah, hal tersebut dapat dibuktikan dengan pemberian bukti berupa buku atau catatan kepada pihak kedua (debitur) bahwa pihak pertama telah melakukan pencairan dana atau pembiayaan guna pembelian tanah dan bangunan rumah.

b.) Dalam Pasal 4 angka 2 dijelaskan bahwa membayar kembali atas pinjaman dana sebesar Rp 1.510.839,00 (*satu juta lima ratus sepuluh ribu delapan ratus tiga puluh sembilan rupiah*) kepada pihak pertama (bank) dengan sistem angsur setiap bulannya selama 15 tahun, dalam pembayaran kembali pihak kedua (debitur) harus membayarkan ke Bank dan dalam hal tanggal pembayaran setiap bulannya ditentukan sesuai tanggal pencairan fasilitas kredit yang dilakukan oleh pihak pertama (bank).

b. Bagaimana tanggung jawab para pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

1) Pengaturan mengenai prestasi

Bahwa pihak pertama (bank) memiliki hak dan kewajiban yang diatur dalam pasal 3 angka 1 dan pasal 3 angka 2 perjanjian kredit pemilikan

rumah tersebut yaitu mengenai pencairan dana atau pembiayaan pembelian rumah dan penerimaan pembayaran kembali dari pihak kedua (debitur). Dan pihak kedua (debitur) juga memiliki hak dan kewajiban yang diatur dalam pasal 4 angka 1 dan pasal 4 angka 2 yaitu mengenai penerimaan fasilitas kredit dan pembayaran kembali kepada pihak pertama (bank).

Selain itu terdapat pula hak dan kewajiban yang lainnya, yang juga merupakan faktor penting dan harus dipenuhi untuk menimbulkan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pihak pertama (bank) dan pihak kedua (debitur), yaitu pihak pertama (bank) berhak untuk tidak melakukan pencairan dana atau pembiayaan pembelian rumah diatur dalam pasal 3 angka 3. Pihak pertama (bank) memberikan pembukuan kepada pihak kedua (debitur) sebagai bukti yang sah telah mencairkan dana diatur dalam pasal 3 angka 4, pihak pertama (bank) berhak menerima agunan dari pihak kedua (debitur) diatur dalam pasal 3 angka 5 dan pihak pertama (bank) berhak melakukan pengeksekusian jaminan dari pihak kedua (debitur) apabila tidak sanggup untuk melaksanakan keajibannya diatur dalam pasal 3 angka 6.

Dan pihak kedua (debitur) melengkapi syarat – syarat guna memperoleh fasilitas kredit dari pihak pertama (bank) yang diatur dalam pasal 4 angka 3, pihak kedua (debitur) menerima pembukuan atau catatan dari pihak pertama sebagai bukti yang sah diatur dalam pasal 4 angka 5 dan pihak kedua (debitur) memberikan agunan kepada pihak pertama (bank) sebagai jaminan diatur dalam pasal 4 ayat 5.

2) Pengaturan mengenai wanprestasi

Bahwa berdasarkan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut mengenai wanprestasi tersebut bahwasannya apabila pihak kedua (debitur), telah terlambat melakukan pembayaran kembali dapat dikenai denda untuk setiap hari keterlambatan pembayaran sesuai dengan apa yang telah ditentukan. Dan jika pihak kedua (debitur) melanggar kewajibannya yang diatur dalam salah satu pasal perjanjian tersebut yang menyebabkan pihak pertama (bank) merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi. Maka pihak pertama (bank) berhak meminta ganti kerugian sejumlah kerugian yang

dialami atau berhak untuk melaksanakan haknya yaitu megeksekusi jaminan – jaminan yang telah diberikan oleh pihak kedua (debitur) selaku pemilik agunan kepada pihak pertama (bank).

- 3) Pengaturan mengenai *Overmacht* (keadaan memaksa) dan Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut tidak mencantumkan mengenai *Overmacht* (keadaan memaksa) dan Perbuatan Melawan Hukum.

4.2 Saran

Bagi para pihak dalam pembuatan perjanjian kredit pemilikan rumah, harus lebih memperhatikan dan diharapkan lebih teliti mengenai tanggung jawab hukum dari masing-masing pihak atas tindakan *Overmacht* (keadaan memaksa) dan Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut sangat diperlukan sebagai upaya pencegahan dikemudian hari agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan akibat dari tindakan *Overmacht* (keadaan memaksa) dan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Amiruddin dan Zainal Asikin. (2004). *“Pengantar Metode Penelitian Hukum”* , Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,hlm. 25.

Bayu Ilhma Cahyono, Darminto, Nila Firdaus Nuzula. (2015).*“Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang) Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)|Vol. 25 No. 1 Agustus 2015*

Hadi Iswanto, *“Definisi dan Jenis serta Manfaat Rumah Tinggal”*.<http://www.hadiyanuarisrwanto.wordpress.com/04/defenisi-rumah-tinggal>

M. YahyaHarahap. (1986).*“Segi-Segi Hukum Perjanjian”*, Bandung : Penerbit Alumni, hal 6.

Munir Fuady. (2002). *Pengantar Hukum Bisnis*,Citra Bakti Bandung, Bandung, 2002, hal 18.

Subekti. (2000). *“Hukum Perjanjian”*, Jakarta : PTIntermasa, hal 2.

Sugali, *“Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum”*,
<http://sugalilawyer.com/gugatan-perdata-perbuatan-melawan-hukum/>

Wiranti, Zahruddin Hodsay, Chandra Kurniawan. (2019). "*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babet Pusat*" Jurnal Neraca, Vol.3 No.1, Juni 2019: 119 - 120