

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

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.<sup>1</sup>

Kebutuhan rumah pada masa sekarang ini merupakan salah satu masalah nasional, terutama di daerah perkotaan yang harus dicarikan solusi

---

<sup>1</sup>HadiIswanto, “Definisi dan Jenis serta Manfaat Rumah Tinggal”. <http://www.hadiyanuarisrwanto.wordpress.com/04/defenisi-rumah-tinggal> diakses 16 Februari 2021, pukul 20.15

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) <sup>2</sup> . Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat.

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.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Wiranti, Zahruddin Hodsay, Chandra Kurniawan , “*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

<sup>3</sup>Bayu Ilhma Cahyono, Darminto, Nila Firdaus Nuzula, “*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

Dalam hal Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan melibatkan beberapa pihak antara lain nasabah selaku debitur, bank sebagai penyedia jasa keuangan (kreditur) dan developer selaku penyedia/pelaku usaha perumahan. Kredit pemilikan rumah sangatlah penting bagi masyarakat khususnya masyarakat yang menengah kebawah atau masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah dan yang belum mempunyai rumah, mempunyai peluang untuk memiliki rumah sendiri dengan cara membeli secara kredit.

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun tetap saja masih terdapat anggota masyarakat yang belum memiliki rumah. Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara tunai. Oleh karena itu, dibutuhkan perbankan dalam menyediakan dana pembiayaan agar dapat masyarakat dapat memperoleh rumah.<sup>4</sup>Sedangkan pengertian bank sendiri adalah seperti yang tercantum di dalam pasal 1 angka 2 Undang – undang No.10 Tahun 1998 perubahan Undang – undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa :

“ 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 banyak”.

Dalam hal ini bank memiliki fungsi yaitu menghimpun dan menyalurkan dana yang berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga

---

<sup>4</sup>Mahfudzotik Nikmah, Hari Sutra Disemadi, Ani Purwanti, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah secara Over Credit Di Bawah Tangan” Jurnal Cendekia Hukum: Vol. 6, No 1, September 2020:14

wajib menjaga dana dengan baik yang dititipkan masyarakat kepada bank tersebut. Salah satu produk bank guna memberikan kelancaran kepada masyarakat dalam melakukan usahanya adalah dengan pemberian kredit.

Kredit menjadi sumber pendapatan dan keuntungan bank terbesar. Di samping itu, kredit juga merupakan jenis kegiatan menanam dana yang sering menjadi penyebab utama bank menghadapi masalah besar. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila dikatakan bahwa stabilitas usaha bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka mengelola kredit.<sup>5</sup>

Pengertian Kredit yang tercantum di dalam Pasal 1 angka 11 Undang – undang No. 10 Tahun 1998 perubahan Undang – undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

“ 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”.

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.

---

<sup>5</sup>Siswanto Sutojo, “*Menangani Kredit Bermasalah*” (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008), Edisi. Ke-2, hal. 2.

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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

Berdasarkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, yang berbunyi bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Untuk melakukan kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan bank selaku penyedia jasa keuangan pasti akan melakukan suatu perjanjian yang harus disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian itu sering disebut dengan perjanjian kredit.

Sedangkan pengertian perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain

---

<sup>6</sup>Subekti. 2000. *“Hukum Perjanjian”*, Jakarta : PTIntermasa, hal 2.

<sup>7</sup>M. YahyaHarahap, 1986, *“Segi-Segi Hukum Perjanjian”*, Bandung : Penerbit Alumni, hal 6.

sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>8</sup>

Selain itu suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuk perjanjian maupun syarat – syarat dan bebas menentukan bentuk dari perjanjian itu sendiri yaitu dibuat secara tertulis dan tidak tertulis. Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya*”. Didalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengadung asas kebebasan berkontrak, yang maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja baik isi perjanjian dan kepada siapa perjanjian itu ditujukan. Dan untuk melakukan sebuah perjanjian ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, seperti halnya yang terkandung didalam Pasal 1320 Kitab Undang – Hukum perdata tentang syarat sah suatu perjanjian, yang berbunyi:

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

Secara umum suatu perjanjian dapat berakhir dengan adanya beberapa alasan, antara lain sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1381 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu :

---

<sup>8</sup>Hukumonline, “*Yuk Pahami Hukum Jaminan dan Perjanjian Kredit di Indonesia*” (<https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d9b211828b1e/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia/>) diakses pada 8 April 2021 pukul 21.48

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
- j. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri

Perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun dilakukan tidak tertulis haruslah mengikat antara pihak satu dengan pihak lainnya, meskipun perjanjian yang dilakukan secara dalam bentuk tertulis lebih mudah pada saat pembuktian. Kelalaian para pihak untuk memenuhi suatu hak dan kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian disimpulkan sebagai suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi), wanprestasi 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”.

Menurut subekti bentuk - bentuk wanprestasi antara lain:

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukan
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak sempurna
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak tepat waktu dan
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan<sup>9</sup>

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.

Dalam suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering terjadi permasalahan yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu permasalahannya adalah kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Hal ini terjadi karena adanya ketidakmampuan oleh pihak debitur dalam melakukan pembayaran angsuran atau melunasi kreditnya.

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.”**

---

<sup>9</sup>Subekti. 2000. *“Hukum Perjanjian”*. Jakarta : PT Intermasa, hal 25.



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konstruksi hukum isi perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ?
2. Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Tujuan Obyektif
  - a. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan kontruksi hukum perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
  - b. Untuk mengetahui tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
2. Tujuan Subyektif
  - a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan dibidang hukum, khususnya dalam hukum perdata mengenai konstruksi dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam hal ini penulis berharap agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat atau berguna baik secara teoritis maupun praktis .

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Memberi sumbangan pemikiran untuk perkembangan ilmu hukum, khususnya dibidang hukum perdata mengenai konstruksi hukum isi perjanjian dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan ilmiah, serta menambah literatur atau bahan informasi yang dapat digunakan terkait perjanjian kredit pemilikan rumah.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Melalui kajian ini diharapkan masyarakat atau pihak – pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit rumah memiliki panduan kebijakan dalam menentukan atau melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran menurut uraian tentang teori atau konsep yang bersumber dari berbagai literatur atau referensi dan berfungsi memberikan arahan atau panduan bagi peneliti dalam memahami masalah penelitian dan kemudian dalam menganalisis hasil penelitian.<sup>10</sup> Dalam hal ini nasabah membeli rumah secara kredit dengan pembiayaan atau pinjaman yang diberikan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sesuai dengan 1320 KUH Perdata tentang Perjanjian, bahwa nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, telah melakukan suatu perjanjian tertulis yang telah disepakati

---

<sup>10</sup>Absori dan Kelik Wardiono dan Natangsa Surbakti, 2010, “*Pedoman Penyusunan Skripsi*”, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 18.

dan disetujui oleh kedua belah pihak dan obyek dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang – undang.

Dalam melakukan perjanjian, akan timbul sebuah tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit rumah nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Yang telah mempunyai kekuatan hukum dan telah dicantumkan didalamnya keterangan – keterangan yang jelas tentang ketentuan kredit, biaya, agunan, syarat – syarat kredit, pembayaran angsuran dan domisili hukum. Oleh karena perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut, penulis ingin menganalisis tentang, bagaimana konstruksi hukum perjanjian kredit pemilikan rumah dan tanggung jawab para pihak.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan “suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum dengan jalan menganalisis”.<sup>11</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

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

---

<sup>11</sup>Khudzaifah Dimiyati,2014, “*Metode Penelitian Hukum,Surakarta*” : Universitas Muhammadiyah Surakarta,hlm. 3.

dan penerapan dalam prakteknya. Yang berhubungan dengan penelitian ini.

## 2. Jenis Penelitian

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.<sup>12</sup> Sehingga tujuan memberikan data seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang gambaran perjanjian kredit rumah antara nasabah dan bank.

## 3. Lokasi Penelitian

Penulis dalam melakukan penelitian, data yang digunakan oleh penulis mengambil lokasi pada Jalan R.A Kartini, Griya Bhina Karya, Kel. Plumbungan, Kec, Karangmalang, Kab. Sragen.

## 4. Sumber dan jenis data

### a. Data Primer

Data Primer yang digunakan oleh penulis adalah berupa perjanjian kredit kepemilikan rumah yang dibuat oleh nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Pepsrero) Tbk.

---

<sup>12</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin,2004, “*Pengantar Metode Penelitian Hukum*” , Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,hlm. 25.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap sebagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian.<sup>13</sup>

#### 5. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan metode pengumpulan data berupa <sup>Studi</sup> Kepustakaan dimana data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari perjanjian kredit rumah antara nasabah dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

#### 6. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode normatif kualitatif dimana penulis mengumpulkan data – data yang telah diperoleh kemudian dihubungkan dengan literatur – literatur atau teori yang berhubungan dengan penelitian berdasarkan logika deduktif, yaitu pola berfikir yang mendasar pada hal – hal yang bersifat umum, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.<sup>14</sup> Kemudian disusun sebagai kesimpulan untuk menjawab permasalahan terkait dengan konstruksi hukum dan tanggung jawab para pihak.

---

<sup>13</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin,2004, “*Pengantar Metode Penelitian Hukum*”, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,hlm. 32.

<sup>14</sup>Johny Ibrahim, 2006, “*Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*”, Malang : Banyumedia Publishing, hal. 393.

## **G. Sistematika Laporan Penelitian**

Dalam penyusunan ini penulis menjabarkan atau membaginya menjadi 4 (empat) bab agar mempermudah dalam melakukan pembahasan serta analisis dalam penelitian ini sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Laporan Penelitian

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
  - 1. Pengertian Perjanjian
  - 2. Unsur – Unsur Perjanjian
  - 3. Asas – Asas Perjanjian
  - 4. Syarat – Syarat Sah Perjanjian
  - 5. Wanprestasi, Overmacht dan Perbuatan Melawan Hukum
- B. Tinjauan Umum Tentang Kredit
  - 1. Pengertian Kredit
  - 2. Unsur – Unsur Kredit
  - 3. Jenis Kredit
  - 4. Fungsi Kredit

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit
2. Berakhirnya Perjanjian Kredit

D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah
2. Maksud dan Tujuan Kredit Pemilikan Rumah
3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit Rumah
4. Jenis – Jenis Kredit Pemilikan Rumah
5. Pihak – Pihak yang terkait dalam Kredit Pemilikan Rumah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA