

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, Negara dan pemerintahan yang berhasil tercermin dari tersedianya kebutuhan rumah bagi semua penduduk. Namun demikian, untuk memiliki rumah tidak semua masyarakat mampu membelinya dengan membayar tunai tetapi dapat dilakukan melalui pinjaman ke Bank. Mengingat harga rumah semakin tinggi, kemudian seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi dan pertumbuhan penduduk itu sendiri serta lahan perumahan semakin berkurang, dalam hal inilah di butuhkan peranan pemerintah, perusahaan pengembang perumahan dan perbankan, sehingga masyarakat bisa merasakan peningkatan kesejahteraan yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 disebutkan, bahwa pembangunan bidang perumahan dan pemukiman ditujukan antara lain :

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman, diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga, di mana pembangunan perumahan dan pemukiman, baik berupa pembangunan perumahan baru maupun pembangunan perumahan dipedesaan dan perkotaan, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam

lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram, dan sejahtera

2. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas, sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan tata ruang keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.
3. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat mendorong kegiatan pembangunannya dengan memperhatikan prinsip swadaya dan gotong royong, disamping meningkatkan perkembangan pembangunan dan sektor lain.
4. Penciptaan lingkungan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, bersih dan aman perlu terus ditingkatkan antara lain melalui pembangunan prasarana, penyediaan air bersih, fasilitas sosial dan ibadah, fasilitas ekonomi dan transportasi, fasilitas rekreasi dan olahraga, serta prasarana lingkungan, termasuk fasilitas penanganan air limbah, disertai upaya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab warga masyarakat, baik dipedesaan maupun diperkotaan, agar semakin banyak rakyat mendiami rumah sehat dalam lingkungan pemukiman yang sehat pula.

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dibidang keuangan, yang meliputi tiga (3) kegiatan usaha utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya. Salah satu pemberian kredit dalam kegiatan jasa bank lainnya adalah program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan solusi yang sangat diharapkan oleh sebagian masyarakat dimana pembelian rumah melalui pinjaman ke bank yang pmbayarannya dapat dilakukan melalui cicilan.

Namun pada kenyataannya nasabah peminjam (Debitur) ada yang tidak sanggup memenuhi kewajibannya (tidak mampu membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian kredit), hal ini yang disebut dengan wanprestasi. Nasabah wanprestasi disebut juga sebagai kredit macet.

Dalam hal-hal tersebut menjadi latar belakang masalah untuk membuat suatu skripsi dengan judul **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKKAN RUMAH DI BANK PT MAYBANK INDONESIA CABANG MEDAN (SURAT PERJANJIAN NO. 51)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi rumusan masalah adalah:

1. Bagaimana tanggungjawaban hukum terhadap debitur atas pembayaran cicilan bilamana debitur wanprestasi?
2. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap wanprestasi debitur atas perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk memahami dan menambah pengetahuan tentang pertanggungjawaban hukum terhadap debitur atas pembayaran cicilan bilamana debitur wanprestasi.
2. Untuk memahami dan menambah pengetahuan tentang penyelesaian hukum terhadap wanprestasi debitur atas perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

D. Manfaat Penelitian

Dalam melakukan sebuah penelitian, seorang peneliti menjelaskan tentang kegunaan dari hasil penelitian yang terkait dengan masalah yang diteliti, misalnya manfaat bagi penulis/

peneliti, bagi masyarakat umum, bagi bidang pendidikan, dan bagi seseorang yang membuat kebijakan. Pada suatu penelitian terdapat dua manfaat yang didapat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis

1. Manfaat Teoritis

Manfaat ini menerangkan bahwa hasil penelitian sangat bermanfaat dalam memberikan sumbangan pemikiran atau menambah konsep-konsep, teori-teori pada pengetahuan dari penelitian yang sesuai dengan bidang ilmu dalam suatu penelitian. Pada manfaat teoritis sendiri merupakan hasil dalam bentuk teori yang diharapkan dapat memberikan sebuah sumbangan pemikiran dalam memperluas wawasan konsep tentang praktek dipekerjaan hukum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian dilakukan agar hasil yang diberikan bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memecahkan masalah yang berhubungan dengan topik atau fokus utama dari penelitian di atas. Penelitian berguna untuk memperbaiki, dan meningkatkan system secara teknis pada suatu keadaan yang didasarkan pada penelitian yang dilakukan dan mencari solusi dalam memecahkan masalah yang ditemukan pada penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbintenis*. Untuk *Verbintenis* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan.¹

Menurut pasal 1313 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.² Dari pasal ini dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu yang disepakati dalam perjanjian.

Sedangkan pengertian perjanjian kredit beberapa sarjana memberikan pengertian sebagai berikut :

¹ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal.3

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

- a. Muchdarsyah Sinungan mengatakan, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.³
- b. Susatyo Reksodiprodjo mengatakan, kredit adalah lalu lintas pembayaran dan penukaran barang dan jasa, dimana pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa uang, barang, jasa, ataupun prestasi lain, sedangkan imbalannya akan diterima kemudian.⁴

2. Pengaturan Dalam Perjanjian KPR

Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata. Perjanjian kredit tersebut, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam meminjam antara bank dengan pihak debitur.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa ; “pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

R. Subekti menyatakan bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam

³ Muchdarsyah Sinungan MZ., *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal 12.

⁴ A.A. Rachmat M.Z, *Tanya Jawab Perkreditan*, Penerbitan Remadja Karya CV Bandung, 1987, hal.2.

sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.⁵

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata., tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.⁶

⁵ R. Subekti, Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Alumni Bandung. 1986, hal. 13.

⁶ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank, Alfabeta, Bandung, 2003, hal.97.

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :⁷

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur

Menurut Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 Pasal 30 angka (1) tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum memiliki 4 kualitas kredit, yaitu:⁸

- a. Lancar, Dikatakan lancar apabila belum melampaui jangka waktu 1 (satu) tahun dan pembayaran angsurannya sesuai jangka waktu yang ditentukan.
- b. Kurang Lancar, Dikatakan kurang lancar apabila telah melampaui jangka waktu 1 (satu) tahun namun belum melampaui jangka waktu 4 (empat) tahun
- c. Diragukan, Dikatakan diragukan apabila telah melampaui jangka waktu 4 (empat) tahun namun belum melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun.

⁷ Hasanuddin Rahman, Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 60.

⁸ Peraturan Bank Indonesia NO.7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 30 angka (1).

- d. Macet, Dikatakan macet apabila telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun atau belum ditarik kembali meskipun perusahaan debitur telah memiliki laba kumulatif.

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut hukum, suatu kontrak atau perjanjian dianggap sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Mengikat atau tidak mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Mengenai syarat sah perjanjian dapat digolongkan, yaitu syarat sah yang

umum dan syarat sah yang khusus. Syarat sah yang umum terdiri syarat sah

umum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan syarat sah umum di luar pasal 1320 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1338, Pasal 1339, Pasal 1340 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata⁹

1. Syarat sah umum perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata terdiri :
 - a. Kesepakatan kehendak
 - b. Kecakapan
 - c. Suatu hal tertentu
 - d. Suatu kausa yang halal/legal
2. Syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata terdiri atas :
 - a. Syarat etikad baik
 - b. Syarat sesuai dengan kebiasaan
 - c. Syarat sesuai dengan kepatutan
 - d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum
3. Syarat yang sah khusus, terdiri dari :
 - a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
 - b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
 - c. Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
 - d. Syarat izin dari yang berwenang
4. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata harus dipenuhi 4 syarat sebagai berikut :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
 - c. Suatu hal tertentu,

⁹ Djamanat Samosir, *Hukum Kontrak (Medan Nommensen University Press)*, 2016, hal.39-40.

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat tersebut terbagi 2 yaitu mengenai subjektifnya (yang membuat perjanjian). Yang termasuk kedalam syarat subjektifnya ini adalah syarat pertama dan syarat kedua yaitu menyangkut pihak-pihak perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objektifnya yaitu mengenai apa yang dijanjikan atau apa yang dituju oleh para pihak untuk membuat perjanjian tersebut.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dengan kata sepakat juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakatan, para pihak setuju atau selain kata sepakat mereka mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Dalam hal ini kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada azasnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya dan sehat menurut hukum.

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah

a. Orang yang belum dewasa

b. Mereka yang ditaru dalam pengampuan (curatele)

c. Orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan semua orang yang kepada siapa orang-orang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu

3. Suatu hal tertentu

Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang di perjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah

a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya

b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja, yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetap ada pengecualiannya, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan yaitu : tidak bertentangan dengan

ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang

Dalam perjanjian apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat .

Sedangkan, bilamana syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian nya batal

demikian hukum. Artinya batal demi hukum bahwa, dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.

4. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam kegiatan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan melibatkan beberapa pihak antara lain :

1. Pihak Kreditur (Bank)¹⁰

Pengertian kreditur (Bank) adalah suatu badan usaha jasa keuangan atau perorangan yang meminjamkan dana (uang) kepada orang atau badan usaha lainnya dengan pengembalian pinjamannya harus memiliki bunga yang sudah ditentukan oleh badan usaha jasa keuangan atau orang tersebut.

Adapun pembagian kreditur sesuai dengan kelasnya masing-masing antara lain :

- a. Kreditur Separatis adalah kreditur yang bertugas dalam pemegang hak jaminan baik dalam pemegang gadai, pemegang jaminan fidusia, pemegang hak tanggungan, hipotek dan juga hak anggunan atas kebendaannya.
 - b. Kreditur Preferen adalah kreditur yang memiliki hak istimewa atau hak prioritas, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya
 - c. Kreditur Konkuren adalah kreditor yang harus berbagi dengan para kreditor lainnya secara proporsional (*pari passu*), yaitu menurut perbandingan besarnya masing-masing tagihan, dari hasil penjualan harta kekayaan debitur yang tidak dibebani dengan hak jaminan
- ##### 2. Pihak Debitur (Nasabah)

Pengertian Debitur (Nasabah) adalah pihak yang menggunakan jasa keuangan Bank untuk melakukan ke pihak kreditur atau Bank dengan membuat perjanjian untuk mengembalikan hutangnya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan.

¹⁰ https://www.google.co.id/shawir_arsyad/jenis-jenis-kreditur// diakses pada hari Senin tanggal 02 Juli 2019.

Dalam Pasal 1 angka 17 dan angka 18 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Peubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankanyang menyatakan bahwa nasabah terbagi atas 2 jenis , antara lain : ¹¹

a. Nasabah Penyimpanan.

Menurut Pasal 1 angka 17 Undang Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Peubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan , menyatakan bahwa nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

b. Nasabah Debitur.

Menurut Pasal 1 angka 18 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Peubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, mnyatakan bahwa Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian KPR

5.1 Hak Dan Kewajiban Pada Kreditur (Bank)

Dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Peubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban pada Bank yaitu :

1. Menerima pembayarann angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai.
2. Menerima atau menyimpan anggunan kredit jaminan dari kredit
3. Mendapatkan provinsi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada debitur (nasabah)

Kewajiban dari pihak kreditur (Bank) yaitu :

- a. Memberikan pembiayaan
- b. Menyerahkan dokumen pada saat kreditnya sudah lunas
- c. Mengembalikan anggunan ketika kreditnya sudah lunas

¹¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Peubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

- d. Memberikan kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit

Sehingga dapat dikatakan hak dan kewajiban pihak kreditur (bank) dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memberikan pembiayaan kepada debitur (nasabah) yang akan membeli rumah secara kredit, serta memberikan kemudahan bagi debitur (nasabah) untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sudah ditentukan sebelum terjadinya kesepakatan atau perjanjian antar pihak kreditur (bank) dengan debitur (nasabah).

5.2 Hak Dan Kewajiban Debitur (Nasabah)

Menurut Pasal 4 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa hak konsumen yaitu :¹²

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tentang Perlindungan Konsumen kewajiban debitur (nasabah) yaitu :

¹² Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

1. membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan priode berakhirnya angsuran pembayaran kepada kreditur (Bank)
2. Memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengembalian Kredit Pemilikan rumah (KPR).
3. Menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama debitur (nasabah) dengan tujuan supaya Bank dapat memastikan debitur (nasabah) membayar angsurannya secara tepat waktu sampai tanggal jatuh tempo suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumh (KPR).

6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Satu hal yang perlu diketahui bahwa sebelum fasilitas kredit diberikan, bank harus meyakini bahwa kredit yang diberikan dapat dikembalikan oleh peminjam (debitur). Keyakinan awal tersebut dapat diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya. Untuk itu kreditur (bank) benar-benar memegang teguh prinsip "*the five c's of credit analysis*", yang merupakan ukuran kemampuan penerima kredit untuk mengembalikan pinjamannya.¹³

a. Watak (*Character*)

Pengertian watak disini adalah kepribadian, moral, dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang diadakan? Didalam praktek perbankan hal ini menyangkut sampai sejauh mana kebenaran dari keterangan yang diberikan pemohon tentang data-data perusahaannya yang diminta oleh Bank. Dalam hal ini bank juga menyelidiki asal usul kehidupan pribadi, apakah pemohon seorang yang royal, keadaan masa lalunya dan lain-lain.

b. Kemampuan (*Capacity*)

¹³ <https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima> di akses pada hari Selasa tanggal 02 Juli 2019

Kemampuan adalah mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan, dan melihat : prospek masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan.

c. Modal (*Capital*)

Nasabah pemohon disyaratkan wajib memiliki modal sendiri, karena kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan saja, adanya modal sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha sehingga untuk mengembangkan usahanya tersebut perlu mendapat bantuan modal dari bank.

d. Jaminan (*Collateral*)

Yang dimaksud dengan jaminan disini adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dibelakang hari, apabila penerimaan kredit tidak dapat melunasi utangnya. Jaminan itu dapat juga berupa orang yang menyediakan dirinya untuk menjamin pembayaran dari penerima kredit (*borgtocht*). Faktor jaminan ini merupakan faktor pengaman atas kredit yang diberikan. Nilai jaminan lazimnya harus lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan. Dalam jumlah pinjaman diperhitungkan juga bunga dan biaya-biaya yang timbul dari kredit itu sendiri.

e. Kondisi Ekonomi (*Condition Of Economic*)

Kondisi ekonomi yang dimaksud adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan mempergunakan kredit tersebut? Karena semakin membaik kondisi ekonomi suatu negara akan semakin terbukanya peluang bisnis atau investasi yang akan dilakukan.

7. Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Baik Rumah Baru Maupun Rumah

Lama¹⁴

a. Tata Cara Pengambilan Rumah

Rumah Baru : debitur (nasabah) terlebih dahulu menghubungi *developer* yang memasarkan rumah itu. Setelah mendapat harga sesuai yang diperjanjikan , baru debitur (nasabah) dapat mengajukannya ke kreditur (Bank)

Rumah Lama : debitur (nasabah) dapat langsung menghubungi pemilik rumah untuk menentukan harga. Setelah harga telah disepakati, selanjutnya debitur (nasabah) menghubungi kreditur (Bank) untuk menyediakan layanan KPR.

b. Proses Pengurusan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Rumah Baru : debitur (nasabah) harus mempersiapkan dokumen pribadi *developer* yaitu : KTP, slip gaji dan surat kerja. Sebagai tanda jadi telah melakukan pembelian rumah , *developer* akan memberikan surat-surat berupa salinan sertifikat tanah, Izin Mendirikan Bangunan dan surat transaksi pembelian rumah tersebut. Setelah semua surat lengkap, selanjutnya pergi ke Bank untuk mengurus Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

¹⁴<https://www.simulasikredit.com/prosedur-kpr-rumah-baru-vs-rumah-bekas-apa-bedanya/> diakses pada hari Kamis tanggal 20 Juni 2019.

Rumah lama : debitur (nasabah) dapat meminta salinan surat-surat rumah kepada pemilik rumah seperti : sertifikat tanah, Izin Mendirikan Bangunan, dan lainnya dari rumah yang akan debitur (nasabah) beli. Agar pihak Bank semakin yakin , bawa sih penjual rumah pergi bersama menuju Bank untuk memproses KPR.

c. Proses Yang Dilakukan Pihak Bank

Rumah Baru : Pihak Bank akan memeriksa dokumen yang telah ada dengan seksama. Bank akan melakukan survei ke rumah yang akan debitur (nasabah) ambil, dan juga mengecek *developer*, apakah *developer* memiliki kesepakatan untuk kerjasama dengan Bank tersebut, dan lain-lain. Setelah survei selesai, pihak kreditur (Bank) akan mengecek reputasi anda sebagai debitur melalui *BI Checking*. Setelah semua dokumen terverifikasi, survei berjalan dengan baik, dan reputasi anda dari *BI Checking* tidak bermasalah, maka pihak kreditur (Bank) akan melanjutkan proses pengajuan KPR.

Namun, apabila *developer* dan bank belum memiliki kesepakatan untuk bekerjasama, Bank akan melakukan proses appraisal, berupa penaksiran Bank terhadap harga rumah yang akan anda beli. Jika ada perbedaan antara harga rumah yang dijual oleh *developer* dengan harga rumah yang diappraisal oleh Bank, maka Bank akan memfasilitasi KPR seharga rumah appraisal, dan bukan harga dari *developer*.

Jika anda berencana mengambil KPR dari Bank Konvensional, maka anda akan dikenakan biaya appraisal. Sebaliknya, jika anda mengambil KPR dari Bank Syariah maka anda tidak dikenakan biaya appraisal.

Rumah Lama : Setelah semua dokumen persyaratan sudah dianggap lengkap dan reputasi debitur (nasabah) di *BI Checking* Baik, maka kreditur (Bank) akan melakukan proses appraisal. Kreditur (Bank) akan melakukan survei ke rumah yang akan debitur (nasabah) beli, melihat lokasinya, menaksir harga pasaran rumah di lokasi tersebut dan memperkirakan harga pasaran rumah yang akan debitur (nasabah) beli.

Jika debitur (nasabah) mengajukan KPR ke Bank Konvensional, maka Bank akan membebankan anda dengan biaya appraisal. Namun tidak menutup kemungkinan jika pemilik rumah yang lama mau menanggung biaya tersebut. Sebaliknya, jika anda mengajukan KPR ke Bank Syariah, maka anda tidak akan dikenakan biaya appraisal.

d. Setelah Proses Appraisal

Rumah Baru : Jika proses Appraisal telah selesai dan semua dokumen telah lengkap, debitur (nasabah) akan diberikan Surat Persetujuan Kredit yang harus anda baca dahulu dengan seksama sebelum debitur (nasabah) membubuhkan tanda tangan pada Surat Persetujuan Kredit tersebut. Setelah itu, debitur (nasabah) harus menandatangani akad kredit yang dilakukan di hadapan notaris dihadiri juga oleh pihak bank dan *developer*.

Rumah Lama : untuk prosesnya hampir sama dengan proses KPR rumah baru. debitur (nasabah) juga tetap harus menandatangani Surat Persetujuan Kredit dan akad kredit di hadapan notaris, dihadiri oleh pihak bank dan penjual rumah yang lama.

e. *Down Payment* (Uang Muka)

Rumah Baru : Pembayaran DP dilakukan setelah debitur (nasabah) menandatangani akad kredit KPR dan dibayarkan kepada pihak Bank, bukan *Developer* ataupun sang penjual rumah.

Rumah Lama : Pembayaran DP dilakukan setelah debitur (nasabah) menandatangani akad kredit KPR dan dibayarkan kepada pihak Bank, bukan *Developer* ataupun sang penjual rumah.

8. Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Antara perjanjian di bawah tangan dan perjanjian yang dibuat dengan akta notariil terdapat perbedaan dalam hal kekuatan pembuktiannya. Pasal 1867 KUHPerdota berbunyi : pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) dibawah tangan. Dari bunyi pasal ini, maka akta dapat dibedakan sebagai berikut:¹⁵

1. Perjanjian Bawah Tangan, Menurut KUHPerdota Pasal 1874 pengertian akta dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.
 - a. Bentuknya yang bebas
 - b. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum
 - c. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tdk disangkal oleh pembuatnya
 - d. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.
2. Perjanjian Notariil, Menurut KUHPerdota Pasal 1868 pengertian akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.
 - a. Bentuknya sesuai Undang-Undang, akta notaris dan pejabat umum, akta perkawinan, akta kelahiran dll sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang-Undang. Namun ada juga akta-akta yang bersifat perjanjian antara kedua belah pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak sesuai dengan azas kebebasan berkontrak.
 - b. Dibuat di hadapan pejabat umum yg berwenang
 - c. Kekuatan pembuktian yang sempurna
 - d. Kalau disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidak benarannya.

¹⁵ Kitab Undang-Undang KUHPerdota Pasal 1874 dan Pasal 1868

Akta otentik adalah alat bukti yang sempurna tentang yang termuat didalamnya (*volledig bewijs*), Pasal 1870 KUH Perdata artinya apabila satu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta tersebut sungguh telah terjadi sesuatu yang besar, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan menambah bukti yang lain. Sedangkan akta dibawah tangan menurut Pasal 1876 KUHPerdata berbunyi “Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili” dalam hal ini perjanjian, apabila pihak yang menandatangani tidak menyangkal atau mengakui tanda tangannya, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik yaitu sebagai bukti yang sempurna. Tetapi apabila tanda tangan tersebut disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian tersebut wajib membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut, hal tersebut merupakan sebaliknya dari yang berlaku pada akta otentik.

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, apabila terpenuhi syarat formil dan materiil maka pada akta tersebut langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti yang lain. Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik, pada akta tersebut langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yaitu Sempurna (*vollendig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende bewijskracht*).

9. Dokumen Yang Akan Diterima Setelah Akad Kredit Rumah

Dokumen yang akan diterima setelah akad kredit rumah yaitu :¹⁶

- a. Peningkatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yakni perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli dimana masih sebatas kesepakatan saja dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. Dengan demikian, di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. Peningkatan Perjanjian Jual Beli biasanya dilakukan agar tidak dibeli oleh pihak lain.
- b. Surat Persetujuan Perjanjian Kredit (SPPK) adalah surat penawaran pemberian kredit kepada (calon) debitur atas permohonan kredit yang diajukannya, yang mencantumkan ketentuan dan persyaratan fasilitas kredit yang ditawarkan.
- c. Perjanjian Kredit (PK) adalah perikatan pinjam meminjam uang secara tertulis antara Bank (sebagai kreditur) dengan pihak lain (sebagai debitur/ nasabah) yang mengatur hak dan kewajiban para pihak sebagai akibat adanya pinjam meminjam uang.
- d. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten / kota) dan wajib dimiliki / diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah / mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu bangunan.
- e. Kwitansi dari notaris adalah surat bukti yang menyatakan telah terjadinya penyerahan sejumlah uang, dari pemberi kepada penerima dan ditandatangani oleh penerima sejumlah uang yang ditulis pada surat tersebut.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian KPR

1. Pengertian Tentang Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi

seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Istilah wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji yang sudah disepakati dapat terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat

¹⁶ <https://examaz.wordpress.com/2015/05/10/hal-setelah-akad-kredit-rumah-kpr-2//> di akses pada hari Selasa tanggal 02 Juli 2019

terjadi karena faktor yang tidak disengaja yang mengakibatkan seseorang yang berjanji tidak dapat memenuhi kewajibannya, sedangkan faktor kesengajaan terjadi karena pihak yang berjanji dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya

Menurut Pasal 1238 KHUPerdata menyebutkan bahwa :

”Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Sedangkan pengertian wanprestasi menurut Abdul R Saliman, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

2. Pengaturan Wanprestasi

Dalam sebuah perjanjian, fakta telah terjadinya wanprestasi oleh mitra berkontrak merupakan ukuran yang sangat penting bagi pihak yang dirugikan untuk terlebih dahulu membuktikan terjadinya wanprestasi tersebut, karena tanpa adanya pembuktian akan adanya wanprestasi maka tidak ada alasan bagi pihak yang dirugikan untuk meminta ganti kerugian yang telah di deritanya.

Hal ini secara tegas dikatakan dalam pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Untuk membuktikan bahwa telah terjadi wanprestasi, terdapat 2 (dua) cara yang bisa digunakan untuk membuktikannya, seperti yang tercantum dalam pasal 1238 KUH Perdata, yaitu wanprestasi yang akan ditentukan secara hukum dan wanprestasi yang ditentukan berdasarkan perjanjian. Dalam hal ini, pasal 1238 KUH Perdata memberikan keleluasaan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam kontrak untuk menyepakati tata cara penentuan wanprestasi yang mana yang akan diterapkan. Meskipun mendapat kebebasan, tetapi penentuan wanprestasi yang dilakukan secara hukum berlaku sebagai *lex generalis* terhadap penentuan wanprestasi yang dengan tegas disepakati dalam kontrak sebagai suatu hukum yang bersifat *lex specialis*.

Penentuan telah terjadinya wanprestasi secara hukum, umumnya dilakukan apabila para pihak yang berkontrak pada akhirnya tidak menyepakati tata cara penentuan wanprestasi dalam kontrak yang telah mereka sepakati. Dan dalam penentuan wanprestasi secara hukum, kreditur diwajibkan untuk membangun dasar telah terjadinya wanprestasi dengan terlebih dahulu memberikan peneguran dalam bentuk surat peneguran (*somasi/sommatie*) kepada debitur. Dan apabila hal tersebut telah dilakukan oleh si kreditur, maka alasan itu akan memberikan hak baginya untuk menuntut debitur di pengadilan untuk memaksanya melakukan prestasi yang belum diselesaikannya serta mengganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur. Selanjutnya, apabila seorang debitur telah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, tetapi ia tetap tidak melakukan prestasinya debitur berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap debitur dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana sanksi yang dapat diterapkan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi. Atau dengan kata lain debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita dan pemberian somasi minimal telah dilakukan sebanyak 3 (tiga)

kali oleh kreditur atau juru sita. Dan apabila prosedur seperti diatas telah dilakukan dan kreditur tetap tidak mengindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilan akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Penerapan somasi dalam hukum perjanjian dapat diterapkan pada semua jenis perjanjian. Namun, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa terdapat pengecualian untuk penerapan somasi yang terdapat pada pasal 1238 KUH Perdata, yakni apabila para pihak yang mengikatkan dirinya dalam kontrak telah menyepakati secara bersama-sama saat kapan sebuah perbuatan dapat dikatakan sebagai sebuah pelanggaran kontrak. Selain itu, apabila tidak ada diatur lebih khusus mengenai tata cara penentuan wanprestasi dalam kontrak, maka pemberlakuan somasi seperti yang diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata harus diberlakukan.

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR

Tidak terpenuhinya kewajiban melakukan pretasi atau wanprestasi dapat disebabkan oleh 2 (dua) kemungkinan yaitu :¹⁷

1. Karena kelalaian debitur sendiri baik dengan sengaja maupun dengan kelalaian.
Wanprestasi yang disebabkan adanya kesalahan debitur itu sendiri dimaksudkan debitur tidak melaksanakan kewajiban bukan dikarenakan oleh hal-hal diluar kemampuannya, melainkan karena perbuatan yang disengaja atau karena kelalaian. Debitur dianggap lalai ketika ia tidak memenuhi prestasi, maka untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat perintah tersebut disebut dengan somasi. Surat somasi tersebut dapat dijadikan sebagai bukti bahwa debitur telah wanprestasi, yang diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
2. Karena keadaan memaksa / *force majeure* yang terjadi diluar kemampuan debitur.
Wanprestasi karena keadaan memaksa (*overmacht*) / *force majeure*, yang mana debitur tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan oleh keadaan

¹⁷ Ines Age Santika, dkk., Penyelesaian sengketa dan akibat hukum Wanprestasi pada kasus antara PT. Metro Batavia dengan PT. Garuda Meitenance Facility (GMF) Aero Asia, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret 2015), hal.59.

yang berada diluar kemampuan debitur itu sendiri dan keadaan yang timbul itu juga berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat. Atau dengan kata lain *force majeure* terjadi bukan atas kehendak debitur.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi,
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

4. Akibat Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian KPR

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadangkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus: ¹⁸

- a. Mengganti kerugian
- b. Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.

¹⁸ Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal.11-12

c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu.

Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:

- a. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian.
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- e. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Wanprestasi memang dapat terjadi dengan sendirinya tetapi kadang-kadang tidak. Banyak perikatan yang tidak dengan ketentuan waktu pemenuhan prestasinya memang dapat segera ditagih. Tetapi pembeli juga tidak dapat menuntut pengganti kerugian apabila penjual tidak segera mengirim barangnya ke rumah pembeli. Ini diperlukan tenggang waktu yang layak dan ini diperbolehkan dalam praktik. Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari bahkan lebih. Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur itu wanprestasi undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (ingebrekestelling, sommasi). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi.

5. Tuntutan Hukum Atas Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian KPR

Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (ingebrekestelling).

Apabila debitur keliru melakukan prestasi dan kelirunya itu adalah dengan itikad baik, maka pernyataan lalai diperlukan, tetapi kalau kelirunya itu terjadi dengan itikad jahat, maka di sini tidak perlu lagi pernyataan lalai. Pun lembaga itu tidak diperlukan apabila peringatan diadakan untuk jangka waktu tertentu, oleh karena dengan dilampauinya waktu itu, maka berarti debitur telah tidak memenuhi perikatan. Apakah peringatan/pernyataan lalai perlu untuk perikatan yang tidak dipenuhi pada waktunya? Jawabnya adalah perlu, karena di sini debitur sebenarnya, masih bersedia memenuhi prestasi, hanya saja terlambat. Dengan lembaga itu, debitur masih diberikan kesempatan untuk memenuhi perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi perikatannya (wanprestasi) ataupun pada perikatan-perikatan di mana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada debitur, tetapi tidak diindahkannya, maka debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan. Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut: ¹⁹

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (nakomen);
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (ontbinding);
- c. Hak menuntut ganti rugi (schade vergoeding);
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

C. Tinjauan Umum Tentang Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

1. Pengertian Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pengertian Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah “Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aktiva yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun di luar

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, et.al., 2011, Kompilasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 21.

pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.”²⁰

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aset yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.²¹

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/ 9 /PBI/2007 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 23, pengertian Aset Non Produktif adalah aset Bank selain Aktiva Produktif yang memiliki potensi kerugian, antara lain dalam bentuk agunan yang diambil alih, properti terbengkalai, rekening antar kantor dan *suspense account* (rekening tunda), serta persediaan.²²

²⁰ Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 1 angka 24

²¹ Peraturan Direksi Maybank Indonesia Nomor PER.DIR.2018.008/DIRCFS
hal.7

²² Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/ 9 /PBI/2007 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 23.

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/14/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Pasal 15 Kualitas Aktiva Non Produktif dalam bentuk AYDA digolongkan sebagai berikut: ²³

- a. Lancar, apabila AYDA dimiliki sampai dengan 1 (satu) tahun
- b. Macet, apabila AYDA dimiliki lebih dari 1 (satu) tahun.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 37 berbunyi: ²⁴

1. Bank wajib melakukan penyelesaian terhadap AYDA yang dimiliki.
2. Bank wajib mendokumentasikan upaya penyelesaian AYDA sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2. Kriteria Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Agunan yang dapat diambil alih hanya dalam bentuk tanah dan/atau bangunan dengan lokasi yang *marketable*, jenis agunan yang dapat diterima pada umumnya berupa tempat tinggal, ruko, kantor, kios atau kavling siap bangun. Lokasi menuju agunan harus berupa fasilitas umum, bukan fasilitas yang dikuasai oleh pihak tertentu (bukan tanah helikopter).

Pada saat agunan diambil alih, agunan harus dalam kondisi :

- a. Layak tinggal sesuai dengan hasil *survey* oleh penilai internal atau *independent* . Apabila bangunan tidak layak tinggal, maka nilai agunan yang diterima hanya diperhitungkan nilai tanah saja.
- b. Tidak sedang dalam kasus hukum atau sengketa

²³ Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/14/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Pasal 15.

²⁴ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 37.

- c. Seluruh dokumen agunan (sertipikat, IMB, *blue print*, dan *site plan*) telah diserahkan ke Maybank Indonesia. Tampak muka agunan harus sesuai dengan peruntukan sebagaimana terdapat dalam IMB
- d. Agunan harus dalam kondisi kosong atau tidak sedang ditempati
- e. Agunan tidak sedang disewakan. Apabila kondisi disewakan harus dijelaskan ke Komite Kredit dengan sisa masa sewa maksimum 2 (dua) tahun dan wajib melampirkan asli perjanjian kontrak.
- f. Sisa jatuh tempo atas SHGB lebih dari 5 (lima) tahun sejak agunan diambil alih. Khusus untuk sertifikat diatas HPL, harus diperoleh rekomendasi dari pemilik HPL saat agunan diserahkan ke bank
- g. Apabila sisa jangka waktu jatuh tempo SHGB kurang dari 5 (lima) tahun, seluruh dokumentasi yang dibutuhkan untuk perpanjangan sertipikat harus dimintakan kepada debitur, termasuk formulir perpanjangan sertipikat harus ditandatangani.

Lokasi Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) yaitu :

- a. Lokasi Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) harus berada di wilayah kerja cabang cabang Maybank Indonesia
- b. Tidak terkena rencana tata kota untuk kebutuhan umum dan tidak terletak di area jalur hijau. Khusus untuk properti tempat tinggal yang terletak diluar kompleks perumahan, bangunan tidak boleh melanggar garis sepadan.
- c. Diusahakan tidak masuk dalam *negative list* agunan. Apabila agunan yang diambil alih termasuk dalam kategori *negative list* agunan, maka harus dijelaskan dan diberikan

justifikasi atau pembuktian yang cukup kepada Komite Kredit sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan.

Terkhusus untuk agunan berupa kavling yang siap untuk dibangun

yaitu :

- a. Agunan harus berada di lingkungan perumahan atau komersial area dan tidak dalam kondisi terbelah dengan patokan-patokan yang jelas
- b. Luas tanah tidak lebih dari 2000 meter² kecuali ada justifikasi atau pembuktian lain dari Komite Kredit.

3. Proses Pengambilalihan Agunan Menjadi AYDA

Pengambilalihan agunan hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memiliki kolektibilitas macet. Sebelum dilakukan pengambilalihan atas agunan, maka Unit Kerja *Collection* wajib memastikan dan melakukan pengecekan ulang (*review*) bahwa agunan yang akan diambil alih telah memenuhi kriteria yang ditetapkan dan layak diterima sebagai AYDA. *Team Collection* atau pejabat yang dipilih dari cabang bank untuk membantu dalam melakukan kunjungan ke lokasi agunan terlebih dahulu untuk memastikan agunan yang dimiliki baik dari sisi lokasi maupun bangunan dalam kondisi layak untuk dijadikan tempat tinggal. Setelah *Team Collection* mengunjungi lokasi dan melampirkan dokumen seperti beberapa foto setiap sudut rumah, maka *Team Collection* mengajukan permohonan untuk mengambil alih agunan sebagai bentuk penyelesaian kredit (*assets settlement*) untuk mendapatkan persetujuan kepada Komite Kredit yang berwenang. Apabila proposal penyelesaian kredit dalam bentuk *asset settlement* sudah disetujui, maka tindakan selanjutnya yaitu melakukan penandatanganan Perjanjian Penyelesaian Hutang, Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), dan Surat Kuasa Jual (SKJ) dan Akta Pengosongan.

Penandatanganan pengambilalihan atas agunan menjadi AYDA harus dilakukan melalui Notaris rekanan bank. Notaris rekan bank bertanggungjawab untuk melakukan pengecekan ulang atas sertifikat BPN (Badan Pertanahan Nasional) dengan tujuan untuk memastikan sertifikat tersebut dalam kondisi bersih dan tidak ada yang membelokir atau melakukan penyitaan secara sepihak dan melakukan pengecekan tata kota. Setelah dilakukannya

penandatanganan penyerahan jaminan, *Team Collection* membuat memorandum atau surat kabar kepada *Loans Operations* untuk melakukan pembukuan semua dokumen hukum yang mendukung pencatatan sebagai AYDA yang telah terpenuhi. Selama 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan penyerahan jaminan, Unit Kerja *Collection* wajib menyerahkan seluruh proposal dan dokumentasi pengambilalihan agunan kepada unit kerja yang bertanggung jawab atas AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) untuk dilakukan tindak lanjut yaitu pemeliharaan dan penjualan AYDA.

4. Penyelesaian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)

Pemilihan penyelesaian AYDA dilakukan berdasarkan penyelesaian yang dianggap terbaik bagi bank, dalam arti memperkecil resiko kerugian bank dan/atau mengoptimalkan manfaat atau keuntungan dengan mempertimbangkan syarat-syarat dan kondisi dari masing-masing opsi penyelesaian. Harga jual AYDA yang ditawarkan yaitu harga yang sudah disetujui oleh bank. Penjualan AYDA dapat dilakukan melalui kantor cabang setiap bank dengan cara sebagai berikut :²⁵

- a. Penjualan langsung melalui penawaran kepada pihak terbatas
- b. Penjualan langsung melalui penawaran umum (melalui *broker* atau perantara)
- c. Lelang umum.

Penjualan langsung melalui penawaran kepada pihak terbatas atau umum dapat dilakukan oleh internal bank atau pihak ketiga seperti agen properti atau Balai Lelang, dengan memilih penawar tertinggi sebagai pemenang lelang. Sedangkan untuk penjualan melalui lelang umum dilakukan oleh pihak ketiga yakni Balai Lelang Swasta (Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 118/PMK 07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang). Bank wajib melakukan penyelesaian AYDA selama 1 tahun terhitung sejak tanggal lelang itu dilakukan. Dokumen asli AYDA harus langsung diserahkan kepada Notaris rekanan bank dan Notaris akan menerbitkan *cover note* sebagai tanda terima dokumen.

Pada saat penjualan AYDA selisih antara nilai tercatat AYDA dan hasil penjualannya, setelah dikurangi biaya-biaya terkait penjualan diakui sebagai keuntungan atau kerugian non operasional dengan ketentuan sebagai berikut :

²⁵ Ibid, hal.13

- a. Bila hasil penjualan AYDA lebih besar dari atau sama dengan nilai *gross* AYDA (nilai sebelum dikurangi CKPN), maka dilakukan pemulihan CKPN (*Reversal* biaya CKPN) maksimal sebesar CKPN yang telah dibentuk. Selisih lebih yang masih ada dapat diakui sebagai pendapatan (keuntungan) dengan urutan sesuai prioritas pengakuan sebagai berikut: keuntungan penjualan AYDA bila masih ada selisih lebih yang tersisa setelah pengakuan pendapatan pada bunga dan pendapatan denda atau ganti rugi
- b. Bila hasil penjualan AYDA lebih kecil dari nilai *gross* AYDA (nilai sebelum dikurangi CKPN) maka diakui kerugian dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Bila hasil penjualan AYDA lebih kecil dari atau sama dengan nilai bersih AYDA (nilai AYDA dikurangi CKPN) tidak ada pemulihan karena nilai CKPN telah diperhitungkan dalam pengakuan kerugian penjualan AYDA.
 2. Bila hasil penjualan AYDA lebih dari nilai bersih AYDA tidak ada pengakuan kerugian penjualan AYDA namun terjadi pemulihan sebagian (atas sisa saldo) CKPN dari AYDA yang telah terjual tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang kewajiban debitur dan penyelesaian kredit bermasalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Pendekatan yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan pembuatan hukum mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan

Rumah dan perjanjian ahli debitur yang dilakukan antara debitur dengan pihak ketiga yaitu orang menerima pengalihan kredit tersebut.²⁶

Dalam hal ini yang diahlikan adalah hak dan kewajiban debitur yang masih terikat pada perjanjian kredit dengan debitur. Surat perjanjian pengalihan tersebut oleh para pihak secara dibawah tangan, dengan akta notaris atau melalui proses ahli debitur yang sebelumnya melalui persetujuan kreditur.

Pendekatan empiris maksudnya ialah sebagai usaha mendekati usaha yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat. Fakta atau nyata yang terjadidimasyarakat adalah debitur yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank, melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak dan kewajiban berupa Kredit Pemilikan Rumah tersebut, tanpa memikirkan akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini dipergunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda ; kedua, metode ini mnyajikan secara langsung hakekat hubungan peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak menajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.²⁷

B. Sumber Data

²⁶ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, GhaliaIndonesia, Jakarta 1990, Hal.38-39

²⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung 2000, Hal.5

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analisis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan dan gejala-gejala lainnya.

1. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah akta-akta dan dokumen-dokumen yang terkait dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Maybank Indonesia cabang Medan.

2. Metode Penelitian Sampel

Penelitian sampel dilakukan penulis dengan memilih satu (1) studi kasus nasabah peminjam (debitur) yang mengalami wanprestasi atau kredit macet pada Maybank Indonesia cabang Medan.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah meminta kepada bank beberapa dokumen dan mempelajari dokumen-dokumen yang terkait dengan perjanjian kredit, syarat-syarat kredit dan dokumen penyelesaian yang dilakukan oleh bank terhadap debitur yang mengalami wanprestasi atau kredit macet.

D. Metode Analisa Data

Setelah data-data dikumpulkan, penulis mempelajari dokumen-dokumen tersebut dan melakukan diskusi dengan staff bank terkait serta membandingkan dengan literatur atau Undang-Undang yang berlaku dan akhirnya dapat menyimpulkan proses-proses kredit sejak awaal sampai dengan penyelesaian hutang atau pelunasan hutang debitur. Dari analisa yang

dilakukan penulis dapat menentukan kesimpulan terhadap penyelesaian debitur yang wanprestasi dan memberikan saran sehingga wanprestasi debitur dapat diminimalkan.