

346.07  
rum  
u e.1



**KENAIKAN SUKU BUNGA PINJAMAN PADA PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH MELALUI PT. BANK MANDIRI (PERSERO)  
CABANG SEMARANG SETELAH KRISIS MONETER**

**TESIS**

Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan  
Pada Universitas Diponegoro Semarang

**Oleh :**

**RIANA RUMANINGTYAS, SH**

**NIM : B4B001180**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2003**



**KENAIKAN SUKU BUNGA PINJAMAN PADA PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH MELALUI PT. BANK MANDIRI (PERSERO)  
CABANG SEMARANG SETELAH KRISIS MONETER**

**TESIS**

Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan  
Pada Universitas Diponegoro Semarang

**Oleh :**

**RIANA RUMANINGTYAS, SH**

**NIM : B4B001180**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2003**

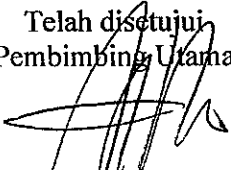
TESIS

**KENAIKAN SUKU BUNGA PINJAMAN PADA PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH MELALUI PT. BANK MANDIRI (PERSERO)  
CABANG SEMARANG SETELAH KRISIS MONETER**

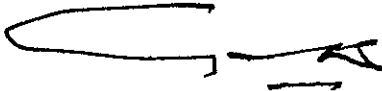
Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan  
Pada Universitas Diponegoro Semarang

Oleh:  
Riana Rumaningtyas, SH  
Nim. B4B001180

Telah disetujui  
Pembimbing Utama

  
R. Suharto, SH.MHum  
Nip. 131 631 844

Mengetahui  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

  
Prof. IGN. Sugangga, SH  
Nip. 60 130 359 063

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2003

ii

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2360/T/m not/c.1
Tgl. : 6 m 2003 '04

## ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu cara pengembangan sistem pendanaan perumahan sehingga dapat mewujudkan keinginan masyarakat dari berbagai lapisan dan berbagai tingkat kemampuan ekonomi untuk memiliki rumah. Krisis moneter yang terjadi di Indonesia telah memberikan dampak dengan naiknya suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumah, termasuk Kredit Pemilikan Rumah melalui PT. Bank Mandiri (Persero) cabang Semarang.

Studi ini membahas 2 (dua) permasalahan, yaitu (1) Apakah dengan menaikkan suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumah secara sepihak oleh Bank Mandiri cabang Semarang setelah Krisis moneter telah melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian ? (2) Bagaimana tanggung jawab debitur dalam hal terjadi kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis monetr ?

Studi ini dilakukan di kota Semarang, dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dan dianalisis secara kualitatif. Temuan studi menunjukkan bahwa (1) Kenaikkan suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumah tidak melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian, krisis moneter merupakan risiko atas perubahan keadaan yang tidak diduga sebelumnya, sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (kepatutan) dimana kerugian yang dialami dibagi dua antara debitur dan kreditur. (2) Bagi nasabah debitur Kredit Pemilikan Rumah tidak dapat berlindung dengan menggunakan krisis moneter sebagai alasan untuk menghindar dari kewajiban pemenuhan prestasi, mereka tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya pada Bank Mandiri cabang Semarang sampai hutang tersebut lunas dan apabila terjadi kredit macet debitur tersebut dinyatakan wanprestasi.

## ABSTRAC

Credit of Housing represent one of development way of housing financing system so that can realize the society desire from various class and various economic ability level to own the house. Monetary crisis that happened in Indonesia has given the impact with the increasing of interest loan rate, including Credit of Housing, inclusive Credit of Housing through PT. Bank Mandiri ( Persero) Semarang.

This study convers 2 (two) problems, that are (1) Whether by boosting up interest loan rate on Credit of Housing unilaterally by Mandiri Bank Semarang after monetary crisis have impinged the good faith ground in agreement ? (2) Does debtor responsible in the credit stucked case happened on Credit of House Ownership at Mandiri Bank Semarang after monetary crisis ?

This study held in the town of Semarang, by using yuridis empiric approach method and qualitative analysis. Study finding indicate that (1) The increase of interest loan rate on Credit of House Ownership do not impinge the good faith ground in agreement, monetary crisis represent the risk for circumstance change which not anticipated before, as according to sense of justice and briskness where the loss that happened divided by two, among debtor and creditor. (2) For debtor client of Credit of Housing cannot take cover by using monetary crisis as reason to duck out the obligation of achievement accomplishment, they remain to accountable for pay its debt at Mandiri Bank Semarang until the debt keel and in the event of credit stuck the debtor expressed as "wanprestasi".

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2003

Riana Rumaningtyas, SH

*“Demi Matahari dan Cahayanya di pagi hari  
dan Bulan apabila mengiringinya  
dan siang apabila menampakkannya  
dan malam apabila menutupinya  
dan langit serta pembinaannya  
dan jiwa serta penyempurnaannya*

*Maka Allah mengilhamkan kepada jiwa itu*

*Jalan kefasikan dan ketakwaannya*

*Sesungguhnya beruntunglah orang yang mensucikan jiwa itu*

*dan merugilah orang yang mengotorinya ..... “*

*(Qs. Asy Syams)*



*Untuk Orang-orang yang aku sayangi*

## KATA PENGANTAR

Tiada Kegembiraan yang lebih besar selain mengucapkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan Rahmat dan Anugerah-Nya dalam bentuk kesehatan, kekuatan dan ketabahan sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan tesis dengan judul **“Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui PT. Bank Mandiri (Persero) cabang Semarang Setelah Krisis Moneter”** sebagai salah satu syarat penyelesaian studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Krisis moneter yang terjadi di Indonesia telah memberikan dampak pada berbagai sektor kehidupan termasuk pada sektor perbankan. Efek yang langsung dirasakan oleh nasabah debitur adalah dinaikkannya suku bunga pinjaman hingga mencapai dua kali lipat, termasuk suku bunga pada Kredit Pemilikan Rumah.

Aspek keadilan dan kepatutan banyak dipertanyakan oleh berbagai pihak khususnya para nasabah debitur karena ada kecenderungan pihak bank membebankan semua risiko pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah kepada para konsumen (nasabah debitur).

Melalui tesis ini penulis berusaha menjelaskan tentang kenaikan suku bunga pinjaman pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah setelah krisis moneter yang dihubungkan dengan asas iktikad baik dalam perjanjian serta tanggung jawab debitur dalam hal terjadi kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah setelah krisis moneter, dengan melakukan penelitian pada PT. Bank Mandiri

(Persero) cabang Semarang. Semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata.

Penulis juga menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, masih banyaak terdapaat kekurangan, kelemahan dan ketidaksempurnaan dalam penyajiannya. Oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan dan penyempurnaan tesis ini.

Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah membantu penyusunan tesis ini, yaitu: **Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH** Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, **Bapak R. Suharto, SH, M.Hum** yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulisan tesis ini, **Bapak Sapta Adi, Ibu Diah dan Bapak Rudyanto** dari Bank Mandiri cabang Semarang atas bantuannya dalam melakukan riset dan memperoleh data-data dalam penelitian.

Terima kasih untuk semua nasehat, kesabaran dan untaian doa yang tidak pernah terputus dari **Mama** dan **Papa** hingga karya ini dapat terselesaikan dengan baik. Adanya **Mas Adi & Mas Yudi** yang selalu memberikan perhatian dan semangat dalam setiap langkahku. **Keluarga Majapahit** tercinta yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan dan doa.

Terima kasih ..... **Mas Bagus** untuk semua kebaikan dan perhatiannya, **Mbak Farha** atas keyakinannya yang selalu membuahkan kejernihan pada saat yang paling saya butuhkan, **Mbak Ivo dan Mas Victor** teman di segala cuaca, dunia pasti sepi tanpa kalian.

Terakhir, sahabat-sahabat saya, banyak diantaranya sudah disebut, tapi lebih banyak lagi yang belum. Mereka yang selalu membuat saya tersenyum. Mereka yang tahu tanpa perlu disebut namanya satu persatu, berhubung jumlahnya banyak. Terima kasih.... semoga Tuhan selalu melindungi kalian.

Semarang, Agustus 2003

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Abstrak.....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar isi.....	vii
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Tentang Bank .....	11
1. Lembaga Keuangan Bank.....	11
2. Kredit Sebagai Usaha Perbankan .....	15
3. Jaminan dan Agunan Dalam Pemberian Kredit.....	22
4. Penggolongan Kredit Bermasalah.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	28
1. Pengertian Perjanjian.....	28
2. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	30
3. Jenis-jenis Perjanjian .....	44
4. Kewajiban Membaca Isi Perjanjian.....	45

5. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian .....	47
C. Tinjauan Tentang Kredit Pemilikan Rumah .....	53
1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dengan Perjanjian Standard .....	53
2. Pencantuman Klausula Baku Menurut UU No. 8 Tahun 1999 .....	60
3. Penetapan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	62
<b>BAB III : METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>65</b>
A. Metode Pendekatan .....	67
B. Spesifikasi Penelitian .....	67
C. Populasi dan Sampling .....	68
D. Metode Pengumpulan Data.....	70
E. Metode Analisis Data .....	71
F. Teknik Penyajian Data .....	71
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>72</b>
I. Hasil Penelitian .....	72
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang .....	72
B. Jaminan Pada Kredit Pemilikan Rumah .....	86
C. Asuransi Pada Kredit Pemilikan Rumah .....	87
D. Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter .....	88
E. Tanggung Jawab Debitur Dalam Hal Terjadi Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang .....	94

II. Pembahasan .....	100
A. Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter .....	100
B. Tidak Mengetahui Isi Perjanjian Tidak Dapat Digunakan Sebagai Alasan Untuk Menghindari Kewajiban Dalam Perjanjian .....	117
C. Pencamtuman Klausul Baku Mengenai Perubahan Suku Bunga Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Menurut UU No. 8 Tahun 1999 .....	119
D. Tanggung Jawab Debitur Dalam Hal Terjadi Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang .....	123
BAB V : PENUTUP .....	129
A. Kesimpulan .....	129
B. Saran .....	130

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang terus giat melaksanakan pembangunan yang dilaksanakan secara berencana, menyeluruh, terpadu, terarah, bertahap dan berkelanjutan meliputi semua segi kehidupan baik materiil maupun spirituil karena hakekat pembangunan itu sendiri adalah pembangunan masyarakat Indonesia seutuhnya.

Pembangunan akan diusahakan agar rakyat memperoleh manfaat dari hasil pembangunan yang berupa peningkatan kesejahteraan lahir dan batin yang lebih selaras, adil dan merata sambil mempersiapkan tahap pembangunan berikutnya. Untuk mengusahakan peningkatan kesejahteraan lahir batin, diusahakan agar pembangunan itu dapat dinikmati secara adil dan merata. Pemerataan pembangunan oleh pemerintah dilaksanakan dengan melalui pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat banyak khususnya sandang, pangan dan perumahan.

Kebutuhan manusia akan perumahan merupakan salah satu unsur pokok yang sangat berpengaruh di dalam pembangunan rohani dan jasmani pada setiap manusia. Dewasa ini keinginan masyarakat untuk dapat memiliki rumah, terutama dari golongan masyarakat yang berpendapatan rendah menengah ke bawah terus meningkat.

Pada masyarakat Indonesia, pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat, oleh karena itu UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman memberikan kemungkinan bagi semua lapisan masyarakat untuk memiliki rumah, hal ini diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman bahwa :

“setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan / atau menikmati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur”

Sehubungan dengan hal tersebut dan bersamaan dengan berkembangnya jumlah penduduk dan tingginya tingkat kehidupan serta kebutuhan masyarakat, didukung oleh era globalisasi yang pesat, semakin menyempitnya lahan serta tingginya harga lahan untuk perumahan, maka perlu adanya inovasi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia akan perumahan tersebut, diantaranya adalah peningkatan peran serta masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan perumahan, pemantapan kelembagaan dan pola pembangunan perumahan secara terpadu serta pengembangan perangkat peraturan pendukung.

Salah satu cara pengembangan sistem pendanaan perumahan adalah melalui kredit. Kebijakan kredit tersebut dapat dipergunakan bagi semua lapisan masyarakat dari berbagai tingkat kemampuan ekonomi untuk memiliki rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah. Untuk mewujudkannya, pemerintah menunjuk lembaga keuangan perbankan yang ada agar memberikan Kredit

Pemilikan Rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas akan perumahan.

Sejak liberalisasi sektor keuangan diluncurkan yang ditandai dengan deregulasi, yaitu pengurangan aturan dan kendala dari pemerintah yang mempengaruhi dunia usaha<sup>1</sup>. Dimulai pada bulan Juni 1983 dengan menetapkan penghapusan pagu kredit, bank-bank negara dibebaskan untuk menetapkan tingkat suku bunga dan pengurangan jumlah kredit likuiditas, perbankan dibiarkan bersaing secara bebas menurut kekuatan pasar tanpa campur tangan Bank Indonesia. Suku bunga kredit dan depositopun terbentuk dari kekuatan penawaran dan permintaan uang<sup>2</sup>.

Sementara itu dengan adanya paket deregulasi Oktober 1988, pemerintah memberikan kemudahan pendirian dan pembukaan cabang bank-bank baru. Sebagai hasilnya banyak bank baru dan cabang-cabang bank yang muncul. Akibat hal-hal tersebut di atas, maka persaingan antar bank untuk mengerahkan dana masyarakat semakin tajam. Masing-masing bank untuk dapat berhasil mengerahkan dana dari masyarakat, harus bersaing melalui penetapan tingkat bunga yang tinggi bagi giro, deposito dan tabungan, karena itu tingkat bunga kredit menjadi tinggi pula.

---

<sup>1</sup> Anwar Nasution, Tinjauan Ekonomi atas Dampak Paket Deregulasi tahun 1998 pada Sistem Keuangan Indonesia, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1991), hal.20

<sup>2</sup> HMT. Oppusungu, Sumber Krisis Moneter Indonesia, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 1998), hal.66

Dalam perkembangannya ternyata perbankan Indonesia mengalami suatu krisis yang cukup berat, krisis ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya<sup>3</sup> :

1. konsentrasi alokasi dana yang besar pada segelintir pihak
2. pemberian pinjaman yang tidak mentaati aturan
3. lemahnya pengawasan
4. struktur permodalan perbankan di Indonesia yang masih lemah

Ketika krisis moneter melanda perekonomian dunia khususnya di negara-negara di kawasan Asia, telah memberikan dampak yang luar biasa terhadap kondisi moneter nasional yang ditandai dengan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat, pertumbuhan ekonomi terhenti dan laju inflasi meningkat pesat yang berakibat taraf hidup rakyat Indonesia merosot tajam. Langkah-langkah pemulihan dan reformasi ekonomi untuk menggerakkan perekonomian dan memulihkan kesejahteraan rakyat dirasakan berjalan lambat<sup>4</sup>.

Dalam keadaan demikian, kondisi industri perbankan yang kurang menjaga asas kehati-hatian tersebut terkena imbas yang paling buruk dalam sejarah perbankan nasional dan tergolong kerusakan yang paling parah dibandingkan dengan industri maupun sektor lainnya.

Krisis moneter yang terus-menerus terjadi menjelma menjadi krisis kepercayaan sehingga banyak bank yang mengalami *rush* dan kredit macet.

---

<sup>3</sup> M. Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 69

<sup>4</sup> Lampiran UU No.25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004

Dalam hal ini yang dimaksud dengan *rush* adalah diambilnya dana nasabah<sup>5</sup> secara besar-besaran oleh nasabah itu sendiri, dan kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya<sup>6</sup>. Disamping itu banyak pula bank yang mengalami *negative spread*, yaitu kondisi perbankan dimana pengeluaran untuk bunga simpanan lebih besar dibandingkan pemasukan dari bunga pinjaman<sup>7</sup>. *Negative spread* terjadi karena :

1. tingginya suku bunga
2. menipisnya pendapatan bank karena banyaknya kredit macet

Setelah krisis moneter, kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah akibat kenaikan suku bunga pinjaman mengalami peningkatan, menurut data Bank Indonesia tentang kredit properti, pada tahun 1997 kredit tidak lancar yang terjadi sebesar Rp. 545.000.000.000, pada tahun berikutnya kredit yang tidak lancar ini meningkat tajam sebesar Rp. 3.260.000.000.000<sup>8</sup>.

Peningkatan kredit macet ditengarai juga terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah melalui PT. Bank Mandiri (Persero) eks Bank Ekspor Impor Indonesia cabang Semarang yang selanjutnya disebut sebagai Bank Mandiri Cabang Semarang<sup>9</sup>. Hal ini disebabkan karena pihak bank telah menaikkan suku

<sup>5</sup> "Nasabah" menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti "Orang yang biasa berhubungan dengan atau menjadi langganan bank", Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan Nasional, Edisi Kedua, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hal. 609

<sup>6</sup> Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit, (Jakarta: Djambatan, 1996), hal.31

<sup>7</sup> Sri Adiningsih, Restrukturisasi Perbankan, Tempo, 1 Maret 1999, hal. 67

<sup>8</sup> Trauma Pemicu KPR Tak Mengucur, Info Bank, ( nomor 285, 2001), hal. 60-61

<sup>9</sup> Pra survey pada Bank Mandiri cabang Semarang, 14 Februari 2003

bunga secara sepihak yang berakibat pada naiknya angsuran setiap bulannya, sedangkan bunga yang ditetapkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah menganut sistem *annuited* atau tetap dalam menetapkan angsuran tiap-tiap bulannya dari awal hingga akhir masa kredit<sup>10</sup>, dengan perhitungan pada angsuran-angsuran awal, bunga diperhitungkan lebih besar daripada angsuran pokok, bunga yang nilai besar itu kemudian secara bertahap turun dengan diimbangi kenaikan jumlah angsuran pokok, hingga angsuran terakhir.

Dalam keadaan ini mau tidak mau para debitur Kredit Pemilikan Rumah ini harus mengikuti aturan perubahan suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Mandiri, karena beban yang ditanggung pihak bank sangat berat jika tidak membebaskan kenaikan suku bunga tersebut pada nasabahnya di sisi lain bank juga harus memberikan bunga yang tinggi bagi giro, deposito dan tabungan. Karena biaya dana yang tinggi itu, maka tingkat bunga kredit menjadi tinggi pula.

Padahal debitur Kredit Pemilikan Rumah juga terkena imbas krisis moneter, biaya kebutuhan hidup meningkat sementara penghasilan mereka tetap bahkan tidak sedikit yang mengalami Pemutusan Hubungan Kerja<sup>11</sup>.

Bila keadaan ini akan ditambah dengan naiknya suku bunga Kredit Pemilikan

---

<sup>10</sup> Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti A, Djuhaepah T. Marala, Dasar-dasar Perkreditan, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal. 107

<sup>11</sup> Diskon Kredit Siapa Mau, Info Bank, ( Nomor : 225, 1998), hal 54-55

Rumah yang cukup tinggi, tentu akan semakin menyulitkan debitur dalam melunasi kreditnya, sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet.

## **B. PERMASALAHAN**

Permasalahan dalam tesis yang berjudul “Kenaikan Suku Bunga Pinjaman pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter” akan dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah dengan menaikkan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah secara sepihak oleh Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter telah melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian ?
2. Bagaimana tanggung jawab debitur dalam hal terjadi kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan, tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui dengan menaikkan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah secara sepihak oleh Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter telah melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian atau tidak.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab debitur dalam hal terjadi kredit macet pada debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

##### **1. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat melengkapi dan mengembangkan perbendaharaan ilmu hukum perdata khususnya di bidang perikatan

##### **2. Manfaat praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi dan pembuat kebijakan serta dapat memberikan sedikit gambaran bagi berbagai pihak tentang kenaikan suku bunga pinjaman pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter

#### **E. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan ini bertujuan agar penulisan tesis dapat berjalan secara terarah dan sistematis. Tesis ini terdiri atas lima bab dimana pada masing-masing bab terdapat keterkaitan antara satu dengan yang lainnya. Bagian ini akan menguraikan secara garis besar hal-hal yang akan dibahas dalam tesis ini.

Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai isi tesis ini akan diuraikan sebagai berikut :

BAB I merupakan Pendahuluan. Pada bab ini diuraikan latar belakang penelitian yang berisi dasar pemikiran secara ringkas sehingga timbul permasalahan dan perumusan permasalahannya. Pada bab ini juga diuraikan

tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan tesis yang berjudul “Kenaikan Suku Bunga Pinjaman pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter”.

BAB II merupakan Tinjauan Pustaka, Pada bab ini diuraikan tentang teori-teori hukum, asas-asas hukum dan pendapat-pendapat ahli yang berhubungan dengan kenaikan suku bunga pinjaman pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter. Materi-materi dan teori-teori ini merupakan bahan yang mendasari analisa terhadap hasil penelitian yang diperoleh melalui survei lapangan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada BAB I.

BAB III menguraikan tentang metodologi penelitian yang dipakai dalam pengumpulan dan pengolahan data dalam penulisan tesis ini. Bab ini menjelaskan tentang metode pendekatan yang digunakan, spesifikasi penelitian, populasi dan sampling, metode pengumpulan data, metode analisa data serta teknik penyajian data.

BAB IV merupakan Hasil Penelitian dan Analisa Data. Pada bab ini diuraikan tentang hasil penelitian yang diperoleh, baik melalui survei lapangan maupun melalui studi kepustakaan, yang merupakan materi pokok dalam tesis ini dan hasil penelitian tersebut kemudian dianalisa dengan menggunakan data sekunder yang terdapat pada Bab II.

BAB V merupakan Penutup. Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan dari hasil penelitian yang merupakan kristalisasi dari fakta dan analisa yang

telah dibahas dengan menggunakan teori-teori yang terdapat dalam BAB II. Berdasarkan pada kesimpulan, penulis akan memberikan saran-saran menyangkut masalah kenaikan suku bunga pinjaman pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter.

Tesis ini juga dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang ada sebagai pelengkap.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN TENTANG BANK

##### 1. Lembaga Keuangan Bank

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar perannya dalam kehidupan masyarakat. Menurut sejarah dari terminology “bank” berasal dari bahasa Italy “*banca*” yang berarti *bence* yaitu suatu bangku tempat duduk, sebab pada zaman pertengahan, pihak bankir Italy yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar<sup>1</sup>.

Dalam menjalankan perannya maka bank bertindak sebagai salah satu lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya. Adapun pemberian kredit dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 yang disebut bank adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan

---

<sup>1</sup> A. Abdulrahman, Ensiklopedi Ekonomi KeuanganPerdagangan, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1991), hal.80

atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak“

Dari pengertian di atas, maka kita melihat bahwa bank sangat erat kaitannya dengan kegiatan peredaran uang, dalam rangka melancarkan seluruh aktivitas keuangan masyarakat. Dengan demikian bank berfungsi sebagai <sup>2</sup> :

- a. Pedagang dana (*money lender*), yaitu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien.

Bank menjadi tempat untuk penitipan dan penyimpanan uang yang dalam prakteknya sebagai tanda penitipan dan penyimpanan diberikan selembar kertas tanda bukti. Sedangkan dalam fungsinya sebagai penyalur dana, maka bank memberikan kredit, atau membelikannya ke dalam bentuk surat-surat berharga.

- b. Lembaga yang melancarkan transaksi

Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan, dan pembayaran uang. Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi. Nasabah cukup memerintahkan pada bank untuk menyelesaikan pembayaran.

Lembaga keuangan di Indonesia memiliki misi dan fungsi yang khusus, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 4 UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan yaitu sebagai lembaga yang bertujuan mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan

---

<sup>2</sup> M. Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung: PT.Cita Aditya Bakti, 2000), hal.84

pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak..

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 dan 4 pada UU No.7 Tahun 1992 maupun perubahannya yaitu UU No.8 Tahun 1998, bank hanya dikenal dua jenis, yaitu :

a. Bank Umum

“Bank Umum adalah bank yang dapat melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan / atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran ”

b. Bank Perkreditan Rakyat ( BPR )

“Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang dapat melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan / atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran“

Dalam Pasal 6 UU No. 10 Tahun 1998, yang menjadi kegiatan pokok dari suatu bank umum adalah sebagai berikut :

- a. Menarik dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan bentuk-bentuk lain
- b. Menyalurkan dana lewat pemberian kredit
- c. Menerbitkan pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri atau atas kepentingan dan / atau nasabah, yakni terhadap suatu surat berharga sebagai berikut :

- 1) Surat-surat wesel
  - 2) Surat Pengakuan Hutang atau kertas dagang lainnya
  - 3) Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah
  - 4) Sertifikat Bank Indonesia
  - 5) Obligasi
  - 6) Surat dagang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun
  - 7) Surat-surat berharga lain dengan jangka waktu maksimum 1 (satu) tahun
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan bank sendiri ataupun untuk kepentingan nasabah
  - f. Menempatkan dana, meminjam dana dan atau meminjamkan dana kepada atau dari bank lain, dengan menggunakan instrumen berupa surat, telekomunikasi, wesel atas tunjuk, cek atau instrumen-instrumen lainnya
  - g. Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga
  - h. Menyediakan tempat (*Safe Deposit Box*) untuk menyimpan barang dan surat berharga
  - i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain yang akan diadministrasikan secara terpisah dengan harta bank (dengan berdasarkan kontrak)

- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah yang satu kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat pada Bursa Efek
- k. Membeli barang agunan debiturnya melalui pelelangan dengan syarat agar barang agunan yang dibeli tersebut secepatnya dicairkan
- l. Melakukan kegiatan factoring, usaha kredit dan wali amanat
- m. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah
- n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh suatu bank (seperti bank garansi, bertindak sebagai bank persepsi, swap, trust, dan lain-lain).

Dari semua kegiatan bank seperti tersebut di atas, maka pada prinsipnya kegiatan suatu bank (baik Bank Umum maupun Bank Perkreditan Rakyat) terdiri dari tiga golongan sebagai berikut :

- a. Kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat
- b. Kegiatan penarikan dana kepada masyarakat
- c. Kegiatan pemberian jasa tertentu yang dapat menghasilkan *fee based income*

## **2. Kredit Sebagai Usaha Perbankan**

Kredit dalam perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Istilah kredit sendiri berasal dari kata *credere* yang dalam bahasa Romawi berarti kepercayaan,

istilah ini timbul karena pada masa itu pinjam-meminjam yang terjadi antara para pedagang didasarkan atas kepercayaan, dimana orang atau badan lain berarti mempunyai kepercayaan bahwa orang atau badan yang diberi kredit itu mempunyai kesanggupan untuk mengembalikan apa yang telah dijanjikan itu di masa yang akan datang. Kredit kemudian berkembang pesat terutama di dalam praktek perbankan, dimana orang atau badan yang diberi kredit oleh bank, berarti orang atau badan tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank bahwa ia akan mengembalikan kredit yaitu pinjaman uang yang didapatnya dari bank.

Beberapa sarjana memberikan pengertian tentang kredit, yaitu Savenberg yang dikutip oleh Miriam Darus Badruzaman mengartikan kredit sebagai “dasar dari setiap perikatan (verbitenis) dimana seorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain dan sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu”<sup>3</sup>

J.A Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai “menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu belakang hari”<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Miriam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), hal.21-22

<sup>4</sup> *ibid*

Jakile merumuskan bahwa kredit adalah “suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu”<sup>5</sup>

Sedangkan Muchdarsyah Sinungan, mengartikan kredit sebagai “suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga”<sup>6</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah :

“Penyediaan uang / 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 jumlah bunga “

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur kredit adalah<sup>7</sup>:

- a. Adanya kesepakatan / perjanjian antara pihak kreditur dengan Debitur yang disebut dengan perjanjian kredit

---

<sup>5</sup> *ibid*

<sup>6</sup> Muchdarsyah Sinungan, Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), hal. 3

<sup>7</sup> Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal.17

- b. Adanya para pihak, yaitu pihak “kreditur” sebagai pihak yang memberikan pinjaman seperti bank dan pihak “debitur” yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman / barang / jasa
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar / mencicil kreditnya
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur
- e. Adanya pemberian sejumlah uang / barang / jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang / barang / jasa oleh pihak debitur kepada kreditur disertai dengan pemberian imbalan/ bunga/ pembagian keuntungan
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur
- h. Adanya risiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Pada awal perkembangannya, kredit mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya, atau mendapat pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapat rentabilitas berdasarkan perhitungan

yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan<sup>8</sup>.

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, maksudnya baik baik debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambar apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan, dan masyarakat atau negara mengalami suatu penambahan dalam penerimaan pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat makro maupun mikro.

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu, bank selalu diikuti sertakan dalam menentukan kebijakan di bidang moneter, pengawasan devisa, dan lain-lain. Hal ini disebabkan usaha pokok bank adalah memberikan kredit, dan kredit yang diberikan bank mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut<sup>9</sup>:

- a. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang

---

<sup>8</sup> M. Djumhana, *Op.Cit.*, hal. 372

<sup>9</sup> M. Djumhana, *Op.Cit.*, hal. 16-17

- 1) Para pemilik uang atau modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukan atau dapat menyimpan uangnya pada lembaga keuangan dan diberikan kepada perusahaan lain, untuk meningkatkan produksi atau usahanya.
  - 2) Para pemilik uang atau modal dapat menyimpan uangnya pada lembaga-lembaga keuangan. Uang tersebut diberikan sebagai pinjaman kepada perusahaan-perusahaan untuk meningkatkan usahanya.
- b. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu-lintas uang
- Kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro dan wesel sehingga dapat meningkatkan peredaran uang giral. Disamping itu kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal, sehingga lalu-lintas uang akan berkembang pula.
- c. Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- Dengan mendapat kredit, pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi meningkat.
- d. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi
- Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat. Untuk itu kredit diarahkan pada sektor-sektor yang produktif dengan pembatasan kualitatif dan

kuantitatif, pembatasan secara kualitatif adalah berupa pembatasan dimana kredit diberikan kepada kredit yang digolongkan sebagai kredit lancar dalam arti pembayaran bunga dan angsurannya dapat dilaksanakan tepat waktu, sedangkan pembatasan secara kuantitatif yaitu berupa pembatasan jumlah kredit yang diberikan, tujuan adalah untuk meningkatkan produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri.

e. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha

Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangmampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut, sehingga para pengusaha akan dapat meningkatkan usahanya.

f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja, dengan tertampungnya tenaga kerja tersebut, maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

g. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional

Bank-bank di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perusahaan-perusahaan di dalam negeri. Bantuan dalam bentuk kredit ini tidak saja dapat mempererat

hubungan ekonomi antar negara yang bersangkutan, tetapi juga dapat meningkatkan hubungan internasional.

### **3. Jaminan dan Agunan dalam Pemberian Kredit**

#### **a. Jaminan Kredit**

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya :

- 1) Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis
- 2) Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian
- 3) Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit  
(*legal lending limit*)

Dengan mengingat hal-hal tersebut di atas maka dalam memberikan kredit bank wajib melakukan analisis terhadap kemampuan debitur untuk membayar kembali kewajibannya. Setelah kredit diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu pula bank dituntut untuk melakukan peninjauan, penilaian dan pengikatan terhadap agunan yang

disodorkan oleh debitur, sehingga agunan yang diterima telah memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku.

Hal-hal di atas haruslah ditaati karena telah dijadikan asas dari Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu :

“Dalam memerikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Dari ketentuan tersebut di atas, yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. Adapun yang dimaksud dengan jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu “Keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan” sedangkan untuk memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

b. Agunan Kredit

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit, hal ini sesuai dengan pengertian agunan yang termuat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang No. 10 Tahun

1998 bahwa agunan adalah “jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah” .

Dengan kedudukannya sebagai jaminan tambahan maka bentuk agunan menurut penjelasan Pasal 8 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berupa :

“ ... barang, proyek atau hak tagih yang dibayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan”

Dalam hal pemberian fasilitas kredit ini pada prakteknya agunan lebih dominan atau diutamakan daripada hanya sekedar jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Hal demikian sangatlah berdasar karena jaminan merupakan hal yang abstrak, dimana penilaiannya sangat subjektif, berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan objektif dan secara ekonomi pula apabila terjadi suatu wanprestasi dari debitur atau adanya kredit yang bermasalah maka bank dengan segera dapat mengkonversikan kepada sejumlah uang yang lebih likuid<sup>10</sup>.

Supaya agunan kredit menjadi suatu agunan yang ideal maka diperlukan tata cara pengikatan pada praktek perbankan. Setelah hadir

---

<sup>10</sup> M.Djumhana, *Op. Cit.*, hal. 397

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang fidusia, maka pengikatan agunan yang digunakan yaitu :

1) Hak Tanggungan

Adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang meliputi :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai atas tanah negara yang memenuhi ketentuan pendaftaran dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

2) Fidusia

Fidusia merupakan pengembangan dari gadai, oleh karena itu yang menjadi objek jaminannya yaitu barang bergerak baik yang

berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak khususnya yang tidak dapat dibebani Hak tanggungan.

#### 4. Penggolongan Kredit Bermasalah

Penggolongan kredit bermasalah merupakan istilah yang dipakai untuk menunjukkan penggolongan kolektibilitas yang menggambarkan kualitas dari kredit itu sendiri. Penggolongan kualitas kredit' menurut Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 30/267/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif, yaitu sebagai berikut :

- a. Lancar (*pass*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
  - 1) Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat ; dan
  - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif ; atau
  - 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral* )
- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
  - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari ; atau
  - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - 3) Mutasi rekening relatif rendah ; atau
  - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - 5) Didukung oleh pinjaman baru

- c. Kurang Lancar (*substandard*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - 2) Sering terjadi cerukan ; atau
  - 3) Frekuensi rekening relatif rendah ; atau
  - 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari ; atau
  - 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur ; atau
  - 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah
- d. Diragukan (*doubtful*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau
  - 2) Terdapat cerukan yang bersifat permanen ; atau
  - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau
  - 4) Terjadi kapitalisasi bunga ; atau
  - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari ; atau
  - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru ; atau

- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Penggolongan kredit tersebut di atas merupakan hasil dari penilaian kualitas kredit. Adapun tata cara penilaiannya harus terlebih dahulu ditetapkan dan dicantumkan dalam Kebijakan Perkreditan Bank sebagaimana diatur melalui Surat Keputusan Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR. Hal ini dilakukan agar penilaian kualitas kredit tersebut menghasilkan penilaian yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal <sup>11</sup>.

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti pemberian kredit, asuransi, jual-beli barang <sup>12</sup>.

Pasal 1313 memberikan definisi mengenai persetujuan sebagai berikut : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “

---

<sup>11</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1985), hal.1

<sup>12</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 15

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas, sehingga banyak mengandung kelemahan-kelemahan, untuk itu maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Untuk dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian Rutten dalam buku Purwahid Patrik merumuskannya sebagai berikut<sup>13</sup> :

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik

Selanjutnya untuk adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan secara tertulis dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk perjanjian tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat secara tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan<sup>14</sup>.

KUH Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :

---

<sup>13</sup> Purwahid Patrik, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, (Semarang: Seksi Hukum Perdata FH UNDIP, 1996) hal. 47-49

<sup>14</sup> *Loc. Cit*

- a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya

Dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain<sup>15</sup>.

- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, di sini yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin, tidak termasuk orang-orang yang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada di bawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

- c. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah macam atau jenis benda dalam perjanjian paling sedikit harus sudah ditentukan jenisnya.

- d. Suatu sebab yang halal

Syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai dua fungsi, yaitu perjanjian harus mempunyai sebab tanpa syarat ini perjanjian batal dan sebabnya harus halal, kalau tidak halal perjanjian batal. Perjanjian dengan sebab yang tidak halal adalah bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

---

<sup>15</sup> Subekti, *Op.Cit*, hal.17

## 2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Selanjutnya terdapat asas-asas dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, asas-asas tersebut adalah <sup>16</sup> :

### a. Asas kebebasan berkontrak

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur ataupun belum diatur dalam undang-undang. Karena hukum perjanjian mengikuti asas kebebasan berkontrak, oleh karena itu disebut juga menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi :  
“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Sedangkan menurut Sutan Remi Sjahdeni, asas kebebasan berkontrak dalam perkembangannya ternyata dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki bargaining power yang seimbang dalam kenyataannya tersebut sering tidak terjadi demikian sehingga negara menganggap perlu untuk campur tangan melindungi pihak yang lemah <sup>17</sup>.

### b. Asas iktikad baik

---

<sup>16</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perjanjiannya, (Jogjakarta: Liberty, 1985), hal. 18-24

<sup>17</sup> Sutan Remy Sjahdeni, Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank, (Jakarta: IBI, 1993), hal.17

Iktikad baik dalam kontrak merupakan lembaga hukum (*rechtsfiguur*) yang berasal dari hukum Romawi yang kemudian diserap oleh *civil law*. Dalam perkembangannya diterima pula dalam hukum kontrak di beberapa negara yang menganut sistem *common law*.

Walaupun iktikad baik menjadi asas penting dalam hukum kontrak di berbagai sistem hukum di atas, tetapi asas iktikad baik tersebut masih menimbulkan sejumlah permasalahan. Permasalahan tersebut diantaranya berkaitan dengan keabstrakan makna iktikad baik<sup>18</sup>, sehingga timbul pengertian iktikad baik yang berbeda-beda baik dari perspektif waktu, tempat dan orangnya<sup>19</sup>. Selain tidak ada makna tunggal dalam iktikad baik, dalam praktek timbul pula permasalahan mengenai tolok ukur dan fungsi iktikad baik tersebut, akibatnya makna dari tolok ukur serta fungsi iktikad baik lebih banyak disandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus per kasus<sup>20</sup>.

Prase iktikad baik ini biasanya dipasangkan dengan *fair dealing*. Iktikad baik tersebut juga seringkali dihubungkan dengan makna *fairness, reasonable standard of fair dealing, defency,*

---

<sup>18</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : Pasca Sarjana FH UI, 2003), hal. 129 dengan melihat Saul Latinoff, "Good Faith", *Tulane law review*, vol. 71 No. 6 (January 2000), hal. 1646-1648 dan A.F Manson, "Contract, Good Faith and equitable standard in Fair Dealing", *The law Quarterly Review*, Vol. 116 (January 2000), hal. 69

<sup>19</sup> *ibid*, yang dikutip dari Agasha Mushaga, "Good Faith Obligation in Commercial Contract", *International Business Lawyer*, (September 1999), hal. 6, dengan memperhatikan pula B.J. Reiter, *Good Faith in Contract*, Valpariso University Law Review, Vol. 17

<sup>20</sup> *ibid*, yang dikutip dari Werner F. Ebke dan Betitina M. Steinhauser, "The Doctrine of Good Faith in German Contract Law", Jack Beaton dan Daniel Friedman, eds., *Good Faith and Fault in Contract Law* (Oxford :Clarendon Press, 1995) hal. 171

*reasonableness, a common ethical sense, a spirit of solidarity, and community standard*<sup>21</sup>.

Makna iktikad baik dalam kontrak yang berkembang dari hukum Romawi bermula dari doktrin *ex Bona fides*, doktrin yang mensyaratkan adanya iktikad baik dalam kontrak ini memiliki sejarah yang panjang dalam perjalanan hukum Romawi.

Inti konsep *bona fides* adalah *fides*. *Fides* kemudian diperluas ke arah *bona fides*. *Fides* merupakan suatu konsep yang aslinya merupakan sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya<sup>22</sup>.

Iktikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 130 dikutip dari Agasha Mugasha, *Op. Cit.*, hal. 6

<sup>22</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 133 dikutip dari Saul Latinov, *Op. Cit.*, hal. 1646-1648

<sup>23</sup> Ridwan Khairandy, *Loc. Cit.*, dikutip dari James Gordley, "Good Faith in Contract Law in the Medieval *Ius Commune*", Reinhard Zimmermann dan Simon Whittaker, eds., *Good Faith in European Contract Law* (Cambridge : Cambridge University Press, 2000), hal. 94

Bagi hukum Romawi, tindakan yang berlawanan dengan iktikad baik merupakan ketidak jujuran (*dolus malus*). Dalam pengertian yang sempit, ketidakjujuran tersebut hanya bermakna *fraud*. Dalam konteks yang lebih luas, hal tersebut diterapkan dalam semua tindakan, seluruh perilaku sosial yang bertentangan dengan iktikad baik<sup>24</sup>.

Iktikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat. Iktikad baik ini akhirnya mencerminkan standard keadilan atau kepatutan masyarakat<sup>25</sup>.

Asas iktikad baik dapat dibedakan antara iktikad baik yang subyektif dan iktikad baik yang obyektif. Iktikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, sedangkan iktikad baik dalam pengertian yang obyektif maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat.

Istilah iktikad baik dalam pelaksanaan suatu perjanjian terdapat di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi : “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”, jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu dan oleh kata-kata

---

<sup>24</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal.136 dikutip dari James Gordley, *Op. Cit.*, hal. 100

<sup>25</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 138 dikutip dari James Gordley, *Op.Cit.* , hal. 130

ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh iktikad baik<sup>26</sup>.

Menurut P.L. Wery, makna pelaksanaan dengan iktikad baik (*uitvoering to goeder trouw*) dalam Pasal 1338 (3) KUH Perdata (Pasal 1374 ayat (3) BW lama Belanda) masih tetap sama dengan makna *bona fides* dalam hukum Romawi beberapa abad lalu. Iktikad baik bermakna kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang sopan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga melihat kepentingan pihak lain<sup>27</sup>.

Abas yang dikutip oleh Purwahid Patrik menyatakan bahwa *bonafides* adalah merupakan kerangka yuridis dari kepatutan selanjutnya ia mengatakan bahwa kekacauan terjadi karena kepatutan in abstracto menurut sifatnya adalah sesuatu yang obyektif, sedangkan *bonafides* (iktikad baik) dalam arti yang sebenarnya terletak pada jiwa manusia<sup>28</sup>.

Sutan Remy Sjahdeni mengartikan iktikad baik sebagai "niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum. Niat

---

<sup>26</sup> P.L. Wery, Perkembangan Hukum Tentang Iktikad baik di Nederland, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990), hal. 8

<sup>27</sup> P.L. Wery, *Op.Cit.*, hal. 8-9

<sup>28</sup> Purwahid Patrik, Asas iktikad baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 1986), hal. 17

adalah sesuatu yang ada di dalam batin seseorang dan memang sesuatu yang abstrak”<sup>29</sup>

Iktikad baik dalam perjanjian dapat diartikan bahwa suatu perjanjian harus ditafsirkan berdasarkan keadilan dan kepatutan, dalam hal ini iktikad baik mempunyai beberapa fungsi<sup>30</sup>, yaitu :

1) Seluruh perjanjian harus ditafsirkan dengan iktikad baik

Suatu kontrak terdiri dari serangkaian kata. Oleh karena itu, untuk menetapkan isi kontrak, perlu dilakukan penafsiran, sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak.

Asas iktikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak, oleh karena itu jika kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik, maka setiap isi kontrak harus ditafsirkan secara *fair* atau patut<sup>31</sup>.

2) Fungsi menambah

Bahwa iktikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu. Fungsi yang demikian ini dapat diterapkan apabila ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak.

3) Fungsi membatasi dan meniadakan

---

<sup>29</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit.*, hal. 121

<sup>30</sup> *ibid*, hal. 9-11

<sup>31</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 217, dikutip dari Jhon L. Diamont, et.al. “Good Faith”, [www.2ttc.ttu.edu/cohran/cases/20&reading.business/20tort/good\\_faith\\_fair\\_delaing.htm](http://www.2ttc.ttu.edu/cohran/cases/20&reading.business/20tort/good_faith_fair_delaing.htm)

Bahwa dalam suatu perjanjian tertentu atau syarat dalam suatu perjanjian atau pun suatu ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian tersebut, dapat dikesampingkan apabila sejak membuat perjanjian keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan menurut apa yang tertulis dalam perjanjian atau dalam undang-undang dianggap tidak adil. Jadi dalam situasi tersebut kewajiban-kewajiban kontraktuil dapat dibatasi, malah dapat ditiadakan seluruhnya, atas dasar iktikad baik

Pada perkembangan selanjutnya iktikad baik tidak hanya berkenaan dengan hubungan kontraktual saja, tetapi mencakup pula hubungan-hubungan non kontraktual. Hoge Raad pada akhirnya menganggap iktikad baik sebagai suatu asas hukum umum yang menguasai semua hubungan hukum<sup>32</sup>.

Berdasarkan asas iktikad baik dan kepatutan sebagai yang melenyapkan (*derogerende werking*) maka apabila terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian yang perlu diperhatikan ialah bahwa risiko dibagi dua antara kedua belah pihak, kecuali apabila perubahan keadaan itu praktis amat berat bagi debitur untuk memenuhi perjanjiannya kita lalu berhadapan dengan keadaan memaksa (*force majeure*). Di sini kita tetap membedakan antara berubahnya keadaan karena keadaan memaksa dan karena keadaan biasa. Dengan demikian dapat dicegah suatu perbuatan sewenang-wenang dari debitur yang

---

<sup>32</sup> P.L. Wery, *Op.Cit.*, hal. 15

secara gegabah selalu mengemukakan adanya keadaan memaksa dalam setiap peristiwa perubahan keadaan<sup>33</sup>. Menurut De Wolf Perbedaan antara keadaan memaksa dan peristiwa perubahan keadaan terletak dalam kenyataan bahwa pada keadaan memaksa keadaan yang berubah itu membuat tidak mungkin atau terhalangnya pemenuhan prestasi oleh debitur sedangkan pada peristiwa perubahan keadaan, berubahnya keadaan itu menimbulkan keberatan dari debitur untuk memenuhi prestasi<sup>34</sup>.

Dalam hal perubahan keadaan, Lavenbach menyatakan bahwa apabila terjadi perubahan keadaan perlu diperhatikan adanya pembagian risiko antara para pihak terhadap suatu kerugian, adalah patut kiranya bahwa debitur mengganti sebagian selisih harga karena perubahan harga, sebagaimana diketahui pemikiran ketegangan dari *ekonomies synallagma*<sup>35</sup> ini adalah merupakan perkembangan lebih lanjut dari suatu alasan bahwa debitur harus memikul juga ketegangan yang penting itu, karena pada waktu menutup perjanjian ia harus menanggung risiko juga di kemudian hari dari suatu nilai apa yang ia beri dan ia terima. Oleh karena itu apabila terjadi kerugian yang besar karena keadaan luar biasa yang sesungguhnya tidak dapat

---

<sup>33</sup> Purwahid Patrik, *Op.Cit.*, hal. 21-22

<sup>34</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 14, dikutip dari De Wolf, "De Spaning van de contractsband in het bestaande en het komende recht", *Honderd jaar rechtsleven*, 1970, hal. 110

<sup>35</sup> Menurut Lavenbach setiap hubungan timbal balik antara para pihak dimana prestasi dan kontra prestasi secara timbal balik adalah sama nilai dan ini disebut sebagai *ekonomies Synallagma*, yang artinya bahwa harus ada keseimbangan antara prestasi dari kedua belah pihak dalam pengertian ekonominya. Tetapi *ekonomies synallagma* ini tidaklah selalu tetap keadaannya, keseimbangannya tidaklah selalu stabil, di dalam perkembangannya dapat menimbulkan ketegangan yang secara obyektif menguntungkan atau merugikan salah satu pihak, hal ini adalah merupakan risiko yang harus dipikulnya, yang dikutip oleh Purwahid Patrik, *Op.Cit.*, hal. 15-16

dipersalahkan kepada kedua belah pihak, maka selisih harga itu perlu dibagi dua<sup>36</sup>.

Pasal 1338 (3) KUH Perdata sebagai tiang hukum Perdata digunakan sebagai dasar untuk memecahkan suatu keadaan yang berubah setelah dibuatnya perjanjian yang sebelumnya tidak dapat diduga lebih dahulu pada waktu perjanjian itu dibuat, dimana tercermin dalam putusan Mahkamah Agung dalam menyelesaikan perkara-perkara sebagai berikut :

1) Putusan Mahkamah Agung No.92 K/Sip/1952 tanggal 27 April 1955

Mengenai sengketa gadai kebon kopi yang terjadi karena adanya perang dunia II di Bali, yang sebelum perang digadaikan senilai Ringgit 175 (seratus tujuh puluh lima ringgit) atau sama dengan Rp. 437,50 (empat ratus tiga puluh tujuh rupiah lima puluh sen) berdasarkan putusan Mahkamah Agung harus ditebus 15 x Rp. 437,50 = Rp. 6.562 (enam ribu lima ratus enam puluh dua). Putusan Mahkamah Agung ini antara lain berbunyi bahwa uang tebusan ini sebaiknya harus diperhitungkan secara melihat harga emas pada waktu pemberi gadai dan waktu sekarang, dan risiko atas perubahan harga emas itu dipikul bersama oleh kedua belah pihak.

2) Putusan Mahkamah Agung No. 26 K/Sip/1955 tanggal 11 Mei 1955

---

<sup>36</sup> *ibid*

Mengenai sengketa gadai tanah di Sulawesi yang dilakukan pada waktu pendudukan Jepang tahun 1943 sehingga terjadi perubahan nilai uang rupiah, tanah sawah tersebut digadaikan senilai Rp. 50,00 (lima puluh rupiah) berdasarkan putusan Mahkamah Agung harus ditebus  $15 \times \text{Rp. } 50,00 = \text{Rp. } 750,00$  (tujuh ratus lima puluh rupiah), dalam putusannya tersebut Mahkamah Agung menyatakan adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan, apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul separo dari risiko kemungkinan perubahan nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu.

- 3) Keputusan Mahkamah Agung No. 4434/K/Pdt/1986, perkara Bank Pasific cabang Samarinda dengan CV. Pelita Abadi.

Perkara ini bermula ketika CV. Pelita Abadi sebagai debitur memperoleh kredit dari Bank Pasific cabang Samarinda yang dituangkan dalam beberapa perjanjian kredit yang seluruhnya berjumlah Rp. 13.300.000,00 (tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah) dikurangi sisa lebih di rekening akhirnya, utang pokok debitur berjumlah Rp. 13.134.312 (tiga belas juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua belas rupiah).

Setelah jatuh tempo pembayaran, debitur belum dapat membayar utangnya baik utang pokok maupun bunganya. Oleh karena debitur

belum dapat membayar utang tersebut, maka debitur dalam keadaan wanprestasi.

Akibat tidak dibayarnya kredit tersebut, maka kreditur juga menderita kerugian berupa merosotnya nilai rupiah terhadap valuta asing Dollar Amerika Serikat. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Samarinda dengan tuntutan untuk menghukum tergugat membayar utang tersebut ditambah dengan bunga, dan dikaitkan pula dengan ganti rugi sehubungan dengan terjadinya kemerosotan nilai uang rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat.

Di tingkat pertama, Pengadilan Negeri Samarinda memutuskan bahwa debitur dalam keadaan wanprestasi dan wajib utang pokok sebesar Rp. 13.134.312,00 (tiga belas juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua belas rupiah). Pengadilan Negeri Samarinda dalam pertimbangannya antara lain menyatakan bahwa tuntutan karena merosotnya nilai uang rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat tidak ada dasarnya untuk mengabulkan tuntutan tersebut .

Di tingkat banding, Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut dengan perbaikan mengenai amar putusan eksepsi dan tanggal dimulainya penarikan bunga. Menurut Pengadilan Tinggi utang pokok adalah sebesar Rp. 14.300.000,00 (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah) ditambah dengan bunga 2,5% per bulan terhitung sejak tanggal perjanjian kredit.

Di tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan *judex factie*, karena dianggap salah menerapkan hukumnya. Mahkamah Agung juga menilai bahwa putusan *judex fictie* sebagai suatu putusan yang pertimbangan hukumnya kurang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*). Pendirian Mahkamah Agung tersebut dilandasi beberapa pertimbangan hukum yang intisarinnya menyatakan bahwa dalam posita gugatan, penggugat mendalilkan bahwa utang pokok tergugat adalah sebesar Rp. 13.134.312,00 (tiga belas juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua belas rupiah), tetapi Pengadilan Tinggi mempertimbangkan utang pokok tersebut sebesar Rp. 14.300.000,00 (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah) tanpa disertai alasan hukumnya.

Dalam perkara ini Mahkamah Agung menetapkan Yurisprudensi standard bahwa hakim dalam menghadapi persoalan merosotnya nilai rupiah akibat adanya perubahan nilai harus ditanggung oleh kedua belah pihak dengan imbangan yang sama<sup>37</sup>.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa para ahli berpendapat apabila terjadi penurunan nilai mata uang karena perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian yang sebelumnya tidak dapat diduga lebih dahulu pada waktu perjanjian itu dibuat, maka adalah sesuai dengan

---

<sup>37</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hal. 341 yang dikutip dari Ali Budiarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Utang Piutang*, (Jakarta:Ikatan Hakim Indonesia, 2000), hal. 79

rasa keadilan dan kepatutan (kepatutan) apabila risiko ditanggung oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian hutang piutang.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku mengikat bagi mereka seperti Undang-undang.

Tujuan asas ini menurut Subekti<sup>38</sup> adalah :

“Untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya “

d. Asas konsensual

Maksud dari asas ini adalah dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketigapun tidak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang.

---

<sup>38</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal. 6

### 3. Jenis-jenis Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, Ada beberapa cara untuk mengadakan pembedaan jenis-jenis perjanjian menurut Vollmar dalam buku Purwahid Patrik, perjanjian dapat dibedakan menjadi <sup>18</sup> :

#### a. Perjanjian timbal-balik, timbal balik tidak sempurna dan sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana kedua belah pihak timbul kewajiban pokok, seperti jual beli, sewa menyewa, penjual harus menyerahkan barang yang dijual sedangkan pembeli membayar harga dari barang itu, yang menyewakan berkewajiban memberikan kenikmatan dari barang yang disewakan, penyewa membayar harga sewanya. Prestasi kedua belah pihak kira-kira adalah seimbang.

Perjanjian timbal balik tidak sempurna (Perjanjian dua pihak secara kebetulan) dimana salah satu pihak timbul prestasi pokok sedangkan pihak lain ada kemungkinan untuk kewajiban sesuatu tanpa dikatakan dengan pasti bahwa kedua prestasi itu adalah seimbang.

Dalam perjanjian sepihak hanya salah satu pihak saja yang mempunyai kewajiban pokok.

#### b. Perjanjian cuma-cuma dan dengan alas hak yang membebani

Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana prestasi dari pihak yang satu selalu ada kontra prestasi dari pihak lain, kedua prestasi itu adalah saling berhubungan.

---

<sup>18</sup> Purwahid Patrik, *Op.Cit*, hal. 50-54

Kontraprestasinya dapat berupa suatu kewajiban dari pihak lainnya, tetapi juga pemenuhan suatu syarat yang potestatif<sup>39</sup>.

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian dimana menurut hukum salah satu pihak saja yang menerima keuntungan.

c. Perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk menyerahkan hak milik (Hak Eigendom) dalam perjanjian jual beli. Perjanjian ini sebagai pelaksana perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbul hak dan kewajiban pihak-pihak<sup>40</sup>. Perjanjian obligatoir mengikat untuk menyerahkan suatu benda sedangkan pada perjanjian kebendaan adanya penyerahan benda kepada pemiliknya.

d. Perjanjian konsensuil dan riil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang berdasar kesepakatan atau persesuaian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian yang terjadi tidak hanya berdasar persesuaian kehendak saja tetapi ada penyerahan nyata, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang.

#### 4. Kewajiban Membaca Isi Perjanjian

Dalam penandatanganan suatu perjanjian, dapat diartikan bahwa kedua belah pihak telah setuju dengan isi perjanjian tersebut. Ketentuan ini

---

<sup>39</sup> Sri Sudewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perutangan Bagian B, ( Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata UGM, 1980), hal. 4

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhamad, Hukum Perikatan, (Bandung: Alumni, 1990), hal. 87

menyimpulkan bahwa sebelum menandatangani suatu perjanjian, para pihak pasti telah terlebih dahulu membaca isi kontrak dan mengerti isi kontrak tersebut. Inilah yang disebut dengan kewajiban membaca (*duty to read*) terhadap suatu perjanjian<sup>41</sup>.

Konsekuensi yuridis dari adanya kewajiban membaca isi perjanjian ini adalah bahwa prinsipnya para pihak tidak bisa di kemudian hari mengelak untuk melaksanakan perjanjian dengan alasan bahwa ia sebenarnya tidak membaca klausula perjanjian tersebut, atau terjebak dengan klausula perjanjian yang bersangkutan.

Akan tetapi nilai-nilai keadilan mengisyaratkan agar prinsip kewajiban membaca isi perjanjian tersebut tidak pantas untuk diberlakukan secara mutlak. Perjanjian baku seringkali dipakai oleh salah satu pihak (pihak yang membuat perjanjian) untuk melanggar prinsip-prinsip keadilan tersebut. Dalam hal ini ilmu hukum perjanjian telah mengembangkan berbagai pengecualian terhadap kewajiban membaca isi perjanjian. Pengecualian-pengecualian tersebut membawa konsekuensi yuridis terhadap batal atau dapat dibatalkannya suatu perjanjian atau klausula dari suatu perjanjian jika hal tersebut termasuk ke dalam salah satu pengecualian dari kewajiban membaca isi perjanjian, meskipun kedua belah pihak sudah menandatangani perjanjian yang bersangkutan, pengecualian-pengecualian tersebut adalah sebagai berikut<sup>42</sup> :

---

<sup>41</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hk. bisnis) - buku kedua*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 89-91

<sup>42</sup> *ibid*

- a. Tempat dari klausula tersebut tidak pantas
- b. Klausula tersebut atau seluruh dokumen tidak terbaca atau susah terbaca
- c. Terjadi kesalahan atau kesilapan (*mistake*)
- d. Terjadi penipuan
- e. Berlakunya doktrin ketidakadilan

#### 5. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

Adanya kemungkinan suatu perjanjian yang telah dibuat tapi tidak dapat dilaksanakan dikarenakan :

##### a. *Force majeure*

Suatu keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk disebut sebagai *Force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa”<sup>43</sup>.

Dari batasan diatas dapat kita lihat adanya beberapa unsur dari *force majeure* atau keadaan memaksa ini, antara lain :

- 1) tidak dapat diduga-duga sebelumnya
- 2) tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur

---

<sup>43</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)- Buku Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal.113

- 3) menghalangi debitur untuk berprestasi
- 4) debitur tidak beritikad buruk

Ketentuan tentang *force majeure* terdapat dalam Pasal 1244

KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapat dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh satu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk padanya

dan ketentuan Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan :

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila dalam keadaan memaksa atau karena hal terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melaksanakan suatu perbuatan yang terlarang baginya”

Walaupun pasal-pasal tersebut hanya mengatur masalah *force majeure* dalam hubungan dengan penggantian biaya rugi dan bunga saja, akan tetapi perumusan pasal-pasal ini dapat digunakan sebagai pedoman dalam mengartikan *force majeure* pada umumnya.

Dari rumusan-rumusan pasal KUH Perdata seperti tersebut di atas dapat dilihat kausa-kausanya *force majeure* menurut KUH Perdata, yaitu sebagai berikut <sup>44</sup>:

- 1) *Force majeure* karena sebab-sebab yang tidak terduga

Dalam hal ini, menurut Pasal 1244 KUH Perdata, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang

---

<sup>44</sup> *ibid*, hal. 114

menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk wanprestasi kontrak, melainkan masuk dalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beriktikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.

2) *Force majeure* karena keadaan memaksa

Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.

3) *Force majeure* karena perbuatan tersebut dilarang

apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh undang-undang yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi.

Apabila dilihat dari sasaran yang terkena *force majeure*, maka *force majeure* dibedakan menjadi <sup>45</sup>:

1) *Force majeure* yang objektif

*Force majeure* yang bersifat objektif ini terjadi atas benda yang merupakan objek kontrak tersebut. Artinya keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai perjanjian.

---

<sup>45</sup> *ibid*, hal. 115

2) *Force majeure* yang subjektif

Sebaliknya, *force majeure* yang bersifat subjektif ini terjadi dalam hubungan dengan perbuatan atau kemampuan debitur itu sendiri. Kemudian, apabila dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya *force majeure*, maka dapat dibedakan ke dalam <sup>46</sup> :

1) *Force majeure* permanen

Suatu *force majeure* dikatakan bersifat permanen jika sama sekali sampai kapan pun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi.

2) *Force majeure* temporer

*Force majeure* dikatakan bersifat temporer bilamana terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu

**b. Wanprestasi**

Dalam Hukum Perdata adanya kelalaian atau kealpaan si berhutang yang wajib melakukan sesuatu atau tidak memenuhi menepati kewajibannya yang telah diperjanjikan lazim dikatakan sebagai Wanprestasi. Dewasa ini wanprestasi lebih dikenal dengan istilah ingkar janji.

---

<sup>46</sup> *ibid*, hal. 117

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud wanprestasi adalah<sup>47</sup>:  
“tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak kepada pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan”

Wanprestasi terjadi apabila seorang debitur tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah diluar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *force majeure*, jadi dalam hal ini debitur jelas bersalah<sup>48</sup>.

Menurut Subekti wanprestasi ada empat macam bentuk, yaitu<sup>49</sup>:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak semestinya
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

---

<sup>47</sup> *ibid*, hal.87.

<sup>48</sup> A.Qyrom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, hal. 26

<sup>49</sup> Subekti, *Op.Cit*, hal.45

Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena :

- 1) kesengajaan
- 2) kelalaian
- 3) tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian)

Sejak kapan debitur wanprestasi, di dalam praktek dianggap bahwa wanprestasi tidak secara otomatis terjadi, kecuali apabila telah disepakati oleh para pihak, bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Sehingga oleh karena itu untuk memastikan sejak kapan adanya wanprestasi, diadakan upaya hukum yang dinamakan "*in gebreke stelling*" yakni penentuan mulai terjadinya wanprestasi, atau istilah lain sering disebut 'sommasi'.

Dalam hal hapusnya perjanjian yang positif tidak perlu dilakukan *in gebreke stelling*, sedangkan pada hapusnya perjanjian yang negatif *in gebreke stelling* perlu dilakukan, yang positif artinya kreditur mendapat untung sedangkan yang negatif artinya kreditur tidak mendapat untung<sup>50</sup>.

Menurut Pitlo dalam buku A.Qyrom Syamsudin Meliala, jangan dibedakan antara hapusnya perjanjian yang positif dengan yang negatif, tapi dilihat dari ada tidaknya iktikad baik dari debitur. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu *in gebreke stelling* atau sommasi tidak perlu dilakukan dalam hal-hal sebagai berikut<sup>51</sup> :

---

<sup>50</sup> A.Qyrom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, hal. 28

<sup>51</sup> *Loc.Cit*

- 1) karena hanya meminta pelaksanaan perjanjian
- 2) karena prestasi keliru
- 3) karena sama sekali tidak ada prestasi
- 4) karena sudah diatur dalam perjanjian
- 5) karena debitur mengaku kesalahannya
- 6) karena oleh undang-undang telah dinyatakan tidak perlu melakukan

## **C. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

### **1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dengan Perjanjian Standard**

Salah satu bentuk bentuk perjanjian di dunia perbankan adalah perjanjian kredit, dalam prakteknya perjanjian kredit ditujukan pada berbagai macam kebutuhan salah satunya adalah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Mengadakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah merupakan alternatif yang harus ditempuh bagi masyarakat yang tidak dapat membeli kebutuhan rumah secara tunai.

Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit, adalah bunyi dari Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai maksud sebagai berikut<sup>52</sup>:

- (1) Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku buku ketiga' (tentang perikatan) pada umumnya dan bab ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUH Perdata khususnya.
- (2) Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis sebagaimana terdapat di dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 dan dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/235/UPK/Pemb.tgl 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia Unit I No. 2/649/UPK/Pemb. Tgl 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tgl 6 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan/membuat akad perjanjian kredit.
- (3) Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 27/7/UPB

---

<sup>52</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit*, hal. 180-181

masing-masing tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo yang dikutip oleh M. Djumhana perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya <sup>53</sup>:

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu :

- a. Akta / perjanjian kredit di bawah tangan

---

<sup>53</sup> M.Djumhana, *Op.Cit.*, hal.228

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya di buat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris.

b. Akta / Perjanjian Kredit Notariil (otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.

Dalam akta di bawah tangan pembuatannya cukup dengan ditandatangani oleh pembuatnya<sup>54</sup>. Sedangkan akta otentik dalam Pasal 1868 ditetapkan bahwa suatu akta yang bentuknya ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuat. Khusus untuk akta otentik mengenai semua perbuatan persetujuan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan, pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya adalah notaris sebagaimana ditentukan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris.

Sehubungan dengan uraian tersebut, dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak mengatur apakah perjanjian kredit cukup dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik. Dengan tidak diaturnya dalam Undang-undang tersebut, baik bank maupun nasabah mempunyai kebebasan untuk menuangkan perjanjian kredit ke dalam salah satu macam akta dimaksud.

---

<sup>54</sup> Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis), (Jakarta: Djambatan, 1996), hal. 65

Di dalam praktek perbankan, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notaris, perjanjian kredit pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Dalam hal ini, pihak bank telah menyediakan formulir atau blangko perjanjian kredit. Formulir tersebut disodorkan pada setiap permohonan kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon kredit, pihak bank hanya meminta pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang terdapat dalam formulir tersebut atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong dalam formulir seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit dan jangka waktu kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak.

Dalam hal perjanjian kredit bank dibuat dengan akta notaris, maka bank akan meminta notaris berpedoman kepada model perjanjian kredit dari bank yang bersangkutan.

Perjanjian standard / perjanjian baku telah dikenal dalam masyarakat dan sangat berperan dalam dunia usaha, pada era globalisasi ini pembakuan syarat-syarat perjanjian merupakan mode yang tidak dapat dihindari. Bagi pembuat perjanjian baku hal ini dilakukan untuk efisiensi, pragmatisme dan kepastian hukum<sup>55</sup>. Sedangkan bagi pihak yang kepadanya disodorkan perjanjian baku berada di posisi yang lemah karena

---

<sup>55</sup> J.Satrio, Beberapa Segi Hukum Standarisasi Perjanjian Kredit, (Makalah dalam seminar Masalah Standard Kontrak Dalam Perjanjian Kredit, Surabaya, 11 Desember 1993), hal. 2

ia tidak diberi kesempatan untuk bernegosiasi dan hanya berada pada posisi “ *take it or leave it* “.

Menurut Purwahid Patrik perjanjian baku adalah “suatu perjanjian yang di dalamnya telah terdapat syarat-syarat tertentu yang dibuat oleh salah satu pihak “<sup>56</sup>

Selanjutnya J. Satrio merumuskan perjanjian standard sebagai “perjanjian tertulis, yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu, yang mengandung syarat-syarat baku, yang oleh salah satu pihak kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui “<sup>57</sup>.

Ciri dari perjanjian standard adalah adanya sifat uniform atau keseragaman dari syarat-syarat perjanjian untuk semua perjanjian untuk sifat yang sama. Dalam perjanjian standard terdapat klausul-klausul yang telah dibakukan, menurut Hodinius dalam makalah Purwahid Patrik disebutkan bahwa syarat-syarat baku dalam perjanjian adalah “syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tertentu , tanpa merundingkan lebih dahulu isinya”<sup>58</sup>.

Dalam perjanjian standard ada kalanya nasabah debitur bertemu dengan klausula yang menentukan bahwa pihak yang memperjanjikan klausula itu, membebaskan diri atau membatasi diri dari tanggung jawab yang timbul sebagai akibat dari peristiwa tertentu, yang sebenarnya

---

<sup>56</sup> Purwahid Patrik, Peranan Perjanjian Baku Dalam Masyarakat, ( Makalah dalam seminar Masalah Standard Kontrak Dalam Perjanjian Kredit, Surabaya, 11 Desember 1993) . hal.1

<sup>57</sup> J.Satrio,*Op.Cit.*, hal. 1

<sup>58</sup> Purwahid Patrik, *Op.Cit.*, hal. 2

menurut hukum menjadi tanggungannya. Klausula pembebanan seperti itu disebut klausula eksenorative<sup>59</sup>.

Klausula ini dapat muncul dalam berbagai bentuk, dapat berbentuk pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila terjadi ingkar janji (*wanprestasi*). Dapat pula berbentuk pembatasan ganti rugi yang dapat dituntut, atau dapat pula berbentuk kewajiban untuk tunduk pada syarat-syarat yang ditentukan kemudian oleh salah satu pihak.

Berbeda dengan perjanjian baku pada umumnya, dalam perjanjian kredit bank harus diingat bahwa bank bukan hanya mewakili dirinya sebagai perusahaan bank saja tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat, yaitu masyarakat penyimpan dana dan selaku bagian dari sistem moneter. Oleh karena itu dalam menentukan apakah suatu yang memberatkan, baik dalam bentuk klausul eksenorasi atau dalam bentuk yang lain, pertimbangannya sangat berbeda bila dibandingkan dengan menentukan klausul dalam perjanjian-perjanjian baku pada umumnya yang para pihaknya adalah perorangan atau perusahaan biasa. Mengingat pertimbangan yang demikian ini, maka adalah tidak dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan apabila di dalam perjanjian kredit dimuat klausula yang dimaksudkan justru untuk mempertahankan atau melindungi eksistensi bank atau bertujuan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang moneter.

---

<sup>59</sup> J.Satrio, *Op.Cit.*, hal. 30

## 2. Pencantuman Klausul Baku Menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1999

Undang-undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen juga mengatur mengenai pencantuman klausul baku dalam perjanjian, tetapi tidak memberikan definisi tentang perjanjian baku, Undang-undang ini hanya merumuskan klausula baku dalam Pasal 1 angka 10 yaitu “sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.

Dalam ketentuan mengenai klausula baku ini diatur dalam Bab V tentang Ketentuan Pencantuman Klausul Baku yang hanya terdiri dari satu pasal, yaitu Pasal 18, dimana pasal tersebut secara prinsip mengatur mengenai dua macam larangan yang diberlakukan bagi para pelaku usaha yang membuat perjanjian baku dan / atau mencantumkan klausula baku dalam perjanjian yang dibuat olehnya. Pasal 18 ayat (1) mengatur mengenai larangan pencantuman klausula baku, dan Pasal 18 ayat (2) mengatur mengenai bentuk atau format serta penulisan perjanjian baku yang dilarang.

Menurut Pasal 18 ayat (1) dikatakan bahwa para pelaku usaha dalam menawarkan barang dan / atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada

setiap dokumen dan / atau perjanjian dimana klausula baku tersebut akan mengakibatkan :

- a. pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan / atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/ atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) tersebut, Pasal 18 ayat (3) UU Perlindungan konsumen menyatakan batal demi hukum dalam arti perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak. Sehingga atas kebatalan demi hukum dari klausula sebagaimana disebutkan tersebut, maka dalam ayat (4) pasal tersebut mewajibkan para pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Jadi pada dasarnya undang-undang perlindungan konsumen tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku atas setiap dokumen dan / atau perjanjian sepanjang

perjanjian baku atau klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) maupun ayat (2).

### **3. Penetapan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Sampai saat ini penghasilan utama dari sektor perbankan berasal dari kredit yang didalamnya termasuk kredit pemilikan rumah. Penetapan besarnya bunga kredit oleh bank haruslah dilakukan sedemikian rupa sehingga lebih tinggi dari biaya rata-rata yang harus dibayarkan oleh bank kepada nasabah dananya dan harus dapat menutup *overhead cost*<sup>60</sup> dari bank yang bersangkutan, disamping harus mampu menghasilkan laba untuk bank tersebut.

Cara-cara perhitungan bunga kredit dapat dibedakan atas perhitungan sebagai berikut<sup>61</sup> :

#### *a. Sliding rate*

Yang dimaksud dengan cara perhitungan dengan *sliding rate* adalah bahwa pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan semakin menurun dari bulan ke bulan (atau dari suatu periode ke periode berikutnya) sesuai dengan menurunnya pokok pinjaman sebagai akibat adanya pembayaran cicilan pokok pinjaman.

#### *b. Floating rate*

---

<sup>60</sup> "*overhead cost*" menurut Sutan Remy Sjahdeni adalah "biaya diluar bunga yang dikeluarkan oleh bank di dalam menjalankan kegiatannya", Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit.*, hal. 224

<sup>61</sup> Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti A, Djuhaepah T. Marala, *Op.Cit.*, hal. 107

Yang dimaksud dengan *floating rate* atau tingkat bunga mengambang adalah tingkat bunga yang berfluktuasi dengan mengacu kepada tingkat bunga dasar yang bersangkutan, yang disebut *base lending rate* atau *prime rate*<sup>62</sup> atau mengacu kepada tingkat bunga yang terjadi di pasar uang antar bank seperti *London Inter Bank Offered Rate* (LIBOR) atau mengacu pada *external rate* seperti *discount rate* dari bank sentral. Tingkat bunga tersebut akan berubah-ubah sejalan dengan perubahan tingkat bunga yang menjadi acuannya.

Fluktuasi dari *floating rate* dapat tidak menentu jangka waktunya, karena memang tidak ditetapkan secara pasti di dalam perjanjian kredit. Namun dapat pula waktu-waktu penetapan *prime rate* yang baru ditentukan secara periodik, misalnya setiap tiga bulan sekali.

c. *flat rate* atau *annuited*

Yang dimaksud dengan *flat rate* atau tingkat bunga tetap adalah pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan tetap dari satu periode ke periode lainnya walaupun pokok pinjaman menurun sebagai akibat adanya pembayaran cicilan pokok pinjaman.

Bank-bank di Indonesia pada umumnya menetapkan bunga kredit pemilikan rumah secara *flat rate* dengan perhitungan pada angsuran-angsuran awal, bunga diperhitungkan lebih besar daripada

---

<sup>62</sup> "*prime rate*" menurut Rodger Tighe dan Robert Burges yang dikutip oleh Sutan Remy Sjahdeni adalah "tingkat bunga yang ditetapkan dan diumumkan oleh manajemen bank yang bersangkutan sebagai tingkat bunga yang harus dipakai bagi panduan petugas-petugas kredit bank yang bersangkutan", dikutip Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit.*, hal. 230

angsuran pokok, bunga yang nilai besar itu kemudian secara bertahap turun dengan diimbangi kenaikan jumlah angsuran pokok, hingga angsuran terakhir.

Dalam perjanjian kredit klausul penetapan bunga kredit bukan saja perlu dicantumkan demi kepentingan bank, tetapi juga demi kepentingan nasabah debitur. Dengan diketahuinya oleh nasabah debitur mengenai besarnya tingkat bunga yang harus dibayar kepada bank, maka nasabah debitur mengetahui bukan saja kewajibannya untuk membayar bunga tetapi mengetahui pula mengenai batas tingkat bunga yang menjadi kewajibannya.

Akan tetapi di dalam perjanjian kredit biasanya terdapat klausul yang memberikan hak kepada bank untuk sewaktu-waktu mengubah tingkat bunga tersebut apabila tingkat bunga dana bank yang bersangkutan naik, adanya klausul ini membuat pihak bank dapat dengan sewenang-wenang mengubah tingkat suku bunga kreditnya, klausul inilah yang digunakan pihak bank sebagai dasar untuk menaikkan suku bunga kredit pemilikan rumah setelah krisis moneter padahal bunga angsuran kredit pemilikan rumah adalah menggunakan *flat rate*, sehingga bunga yang ditetapkan seharusnya sama untuk setiap bulannya.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah<sup>1</sup>.

Penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk menyalurkan hasrat keingintahuan yang telah mencapai taraf ilmiah yang disertai dengan suatu keyakinan bahwa setiap gejala akan dapat ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya atau kecenderungan-kecenderungan yang timbul.

Sehubungan dengan peran dan fungsi metodologi dalam penelitian ilmiah, Soerjono Soekanto menyatakan bahwa : “Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya”. Metodologi dalam penelitian ilmiah mempunyai peranan<sup>2</sup>:

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap
2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, (Jakarta: PT. Rajawali Press, 1986), hal. 1

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1982), hal. 42

3. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melaksanakan penelitian yang interdisipliner
4. Memberikan pedoman untuk mengorganisir serta mengintergrasikan data

Oleh karena itu adalah logis apabila dalam mengungkapkan suatu kebenaran yang menjadi salah satu dasar dari ilmu pengetahuan, maka seorang peneliti harus dapat melakukan kegiatan yang disebut sebagai metode ilmiah. Suatu penelitian yang dipandang sebagai metode ilmiah akan menimbulkan suatu konsekuensi, yakni kebenaran ilmiah yang dilakukan dengan menggunakan suatu pedoman atau petunjuk yang harus dijalankan secara sistematis.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian untuk mempelajari gejala-gejala hukum tertentu dan cara menganalisisnya, selain itu metodologi juga digunakan untuk melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya mengusahakan pemecahan atas masalah-masalah yang timbul dari hasil penelitian yang bersangkutan.

Berdasarkan kenyataan tersebut, maka langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan suatu penelitian haruslah dilandasi dengan suatu metode yang memberikan petunjuk yang cermat, hal ini dikarenakan hasil penelitian harus dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga dapat menghasilkan suatu karya ilmiah yang berkualitas.

Adapun metodologi penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah :

### A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan<sup>3</sup>.

Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bahwa hukum itu tidak semata-mata sebagai suatu perangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dipahami sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan, seperti aspek ekonomi, sosial dan budaya.

### B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analisis.

Deskriptif maksudnya adalah bahwa penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, menyeluruh dan sistematis mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter. Sedangkan bersifat analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi arti dari kenaikan suku bunga pinjaman pada

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 52

perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter.

### C. Populasi dan Sampling

#### 1. Populasi

Populasi atau *universe* adalah seluruh aspek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti<sup>4</sup>.

Dalam penelitian ini, penulis tidak mungkin melakukan penelitian secara langsung terhadap seluruh populasi, maka penulis hanya mempergunakan sebagian dari populasi yang ada yaitu sejumlah sampel yang dipandang representatif terhadap populasi itu.

Sebagai populasi dalam penelitian ini adalah Bank Mandiri cabang Semarang dan nasabah / konsumen pemilik rumah dengan sistem KPR melalui Bank Mandiri cabang Semarang di kota Semarang.

#### 2. Teknik Sampling

Metode sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *non random sampling* khususnya teknik *purposive sampling*, yaitu suatu teknik penarikan sample yang dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan pada tujuan tertentu dan dalam penentuan sampelnya harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut<sup>5</sup>:

---

<sup>4</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hal. 14

<sup>5</sup> *ibid*, hal 51

- a. Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi
- b. Subyek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat dalam populasi
- c. Penentuan karakteristik populasi harus dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan

Dengan berdasarkan pada teknik tersebut di atas, dalam penelitian ini penulis menentukan beberapa sample dari seluruh populasi yang ada, sehingga sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah :

- a. Bank, yaitu Bank Mandiri cabang Semarang sebagai fokus penelitian karena ditengarai pada Bank Mandiri cabang Semarang terjadi kenaikan suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan secara sepihak oleh pihak bank tersebut setelah krisis moneter.
- b. Konsumen Kredit Pemilikan Rumah, yaitu nasabah/konsumen Bank Mandiri cabang Semarang yang mengalami kenaikan suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumah, dalam hal ini diambil enam orang sebagai sample yang mewakili konsumen berdasarkan besarnya jumlah kredit yang diambil.
- c. Responden

Responden yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Pimpinan Bank Mandiri Cabang Semarang

- 2) Konsumen pemilik rumah dengan sistem KPR pada Bank Mandiri yang mengalami kenaikan suku bunga setelah krisis moneter diambil enam orang

### 3. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data sekunder dan primer, yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun studi lapangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka metode pengumpulan data meliputi :

a. Bahan penelitian hukum primer, yaitu :

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- 2) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- 3) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- 4) Peraturan perundang-undangan lainnya yang mempunyai kaitan dengan permasalahan penelitian

b. Bahan hukum sekunder, yaitu:

- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana
- 2) Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, dan
- 3) Makalah / bahan penataran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian

c. Bahan hukum tersier, yaitu kamus, ensiklopedia dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-

bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

#### 4. Metode Analisis Data

Dalam hal data yang diperlukan telah terkumpul kemudian didiskripsikan secara teratur dan sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif karena analisis data yang digunakan pada penelitian ini bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi dari responden untuk menjawab permasalahan yang ada.

#### 5. Teknik Penyajian Data

Data-data yang telah dianalisa dan diolah menjadi suatu laporan hasil penelitian secara tertulis kemudian disusun secara sistematis yang berisikan uraian secara lengkap mengenai kegiatan penelitian, permasalahan serta pembahasannya sebagai hasil akhir dari kegiatan penelitian ini.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### I. HASIL PENELITIAN

##### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang

Dengan semakin berkembangnya jumlah penduduk dan tingginya tingkat kehidupan serta kebutuhan masyarakat, didukung oleh era globalisasi yang pesat, semakin menyempitnya lahan serta tingginya harga lahan untuk perumahan yang layak, pemerintah melalui lembaga keuangan perbankan mengadakan pengembangan sistim pendanaan perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah, yaitu kredit yang diberikan untuk tujuan :

1. Membeli rumah siap huni, rumah toko
2. Membeli tempat usaha
3. Membangun rumah baru yang terletak di lokasi *real estate* / di luar lokasi *real estate* maupun di atas lahan sendiri.

Kriteria yang ditetapkan untuk rumah yang layak tersebut menurut hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional tahun 2001 tentang profil tempat tinggal di Jawa Tengah <sup>1</sup> adalah rumah yang berdinding dan beratap, memiliki fasilitas penerangan, air minum dan tempat pembuangan air besar rumah tangga, berada di lingkungan yang baik dan aman, dimana kualitas bangunan dan lingkungan dibuat dengan serasi. Disamping kualitas bangunan, maka

---

<sup>1</sup> Survei Sosial Ekonomi Nasional tahun 2001, Biro Pusat Statistik

pembangunan perumahan yang akrab dengan alam seperti memperhatikan tatanan dan sumber alam serta kesehatan lingkungan akan memberi nuansa dan kenyamanan bagi penghuninya.

Salah satu bank pemerintah yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah bagi masyarakat adalah Bank Mandiri. Bank ini didirikan pada bulan Februari tahun 1998 dan merupakan hasil merger dengan empat bank milik pemerintah yang lain yaitu : Bank Ekspor Impor Indonesia, Bank Bumi Daya, Bank Pembangunan Indonesia dan Bank Dagang Negara. Sebagai akibat dari merger, masing-masing bank bergabung akan bubar demi hukum tanpa didahului likuidasi, sedangkan Bank Mandiri akan tetap berdiri sebagai badan hukum dan semua aktivitas, kegiatan usaha, operasi, aktiva dan pasiva, ekuitas, hak dan kewajiban dan karyawan-karyawan Bank bergabung demi hukum beralih ke Bank Mandiri<sup>2</sup>.

Kredit Pemilikan Rumah yang menjadi objek dalam penelitian ini merupakan kredit yang disalurkan oleh Bank Mandiri eks Bank Ekspor Impor Indonesia cabang Semarang, karena setelah merger semua kegiatan usaha Bank Ekspor Impor Indonesia telah beralih demi hukum kepada Bank Mandiri maka untuk selanjutnya penyebutan dalam penelitian ini adalah Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang

Fasilitas kredit Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang diberikan dengan tujuan untuk mengadakan pemenuhan

---

<sup>2</sup> Pengumuman ringkasan merger PT. Bank Bumi Daya (Persero), PT. Bank Dagang Negara (Persero), PT. Bank Ekspor Impor Indonesia (Persero), PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero)

kebutuhan masyarakat akan perumahan dengan memperhatikan kemampuan masyarakat, dana dari pemerintah dan masyarakat yang dapat dimanfaatkan untuk pendanaan perumahan dan kemampuan bank untuk melayani masyarakat agar dapat memiliki rumah.

Pemberian suatu kredit harus melalui prosedur tertentu demikian juga pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang.

Syarat- syarat yang ditetapkan oleh Bank Mandiri bagi calon nasabah debitur untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah adalah :

1. Warga Negara Indonesia, umur minimum 21 tahun, pada saat kredit lunas berumur maksimum :
  - 54 tahun untuk pegawai (usia masa persiapan pensiun)
  - 60 tahun untuk wiraswasta/profesional
2. memiliki pekerjaan dan penghasilan yang layak :
  - pegawai yang memiliki gaji tetap dan telah menjadi pegawai tetap minimum 2 tahun
  - wiraswasta/profesional, memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi
3. 40% penghasilan dari debitur mencukupi untuk membayar angsuran KPR per bulan, dengan perkiraan 60% dari penghasilan digunakan untuk biaya hidup
4. kondisi jaminan berupa tanah dan bangunan :
  - a. atas nama sendiri atau suami / istri
  - b. satus tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan

- c. memiliki Ijin Mendirikan Bangunan
- d. tidak boleh disewakan atau dijual

Sedangkan kondisi tanah dan bangunan yang dilarang:

- a. lokasi tusuk sate ("T" Junction)
- b. lebar jalan di muka kurang dari 4 meter
- c. terkena jalur hijau
- d. dekat tegangan tinggi
- e. daerah banjir
- f. dalam sengketa
- g. dekat pemakaman

Debitur harus menyediakan *safe financial* yaitu pembiayaan sendiri terhadap rumah yang akan ia beli sebesar 10% dari limit kredit yang digunakan untuk pembayaran uang muka pembelian.

Prosedur atau cara permohonan bagi pemohon atau calon nasabah debitur yang ingin memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang sama dengan cara atau prosedur pengajuan kredit biasa yaitu melalui tahap-tahap sebagai berikut :

#### 1. Permohonan kredit

Pertama-tama calon nasabah debitur datang ke Bank Mandiri cabang Semarang dengan mengajukan permohonan kredit kepada pihak bank yang dalam melayani permohonan kredit telah menyediakan suatu formulir yang akan diisi oleh pemohon.

Adapun isi dari pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah adalah :

- a. Permohonan pinjaman atau kredit
  - 1) fasilitas kredit yang dimohonkan
  - 2) jumlah kredit yang dimohon
  - 3) jangka waktu kredit yang dimohon
  - 4) nilai atau harga pembelian
  - 5) besarnya dana sendiri yang digunakan
  - 6) nama developer
- b. Data pribadi pemohon
  - 1) nama lengkap
  - 2) jenis kelamin
  - 3) nomor Kartu Tanda Penduduk
  - 4) status perkawinan
  - 5) level pendidikan
  - 6) alamat tempat tinggal
  - 7) Nomor Pokok Wajib Pajak
- c. Data pribadi suami / istri pemohon
  - 1) nama suami / istri
  - 2) nomor Kartu Tanda Penduduk
- d. Data pekerjaan pemohon dan suami / istri pemohon
  - 1) nama perusahaan
  - 2) alamat perusahaan

- 3) bidang usaha
  - 4) jabatan
  - 5) total masa bekerja
  - 6) usia masa persiapan pensiun dan usia pensiun perusahaan
  - 7) jenis pekerjaan
  - 8) pengalaman kerja di tempat lain
- e. Data agunan atau obyek yang dibiayai
- Untuk rumah (tanah dan bangunan), yaitu :
- 1) lokasi agunan
  - 2) status
  - 3) nomor hak
  - 4) nilai atau harga dalam rupiah
  - 5) status sertifikat atas nama
  - 6) luas tanah dan bangunan
  - 7) nomor Ijin Mendirikan Bangunan
- f. Data aktiva
- 1) aktiva lancar
    - a) jenis simpanan (tabungan/deposito/ giro)
    - b) nama bank/ lembaga keuangan
    - c) nilai/nominal
  - 2) tanah dan bangunan
    - a) lokasi
    - b) luas tanah dan luas bangunan

- c) status sertifikat atas nama
  - d) nilai
- g. Data hutang / pinjaman lainnya
- 1) jenis pinjaman (termasuk kartu kredit)
  - 2) *plafon* / limit kredit
  - 3) jangka waktu dan jatuh tempo
  - 4) *outstanding* (sisa kredit)
  - 5) kreditur
  - 6) agunan
- h. Data pendapatan dan pengeluaran per bulan
- 1) sumber pendapatan per bulan
    - a) penghasilan pemohon
    - b) penghasilan suami/istri pemohon
    - c) penghasilan lain yang dapat diverifikasi
  - 2) sumber pengeluaran per bulan

Dokumen-dokumen yang harus disediakan oleh calon nasabah debitur pada saat mengajukan permohonan kredit adalah :

- a. Kartu Tanda Penduduk debitur dan suami/istri
- b. Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan)
- c. Surat nikah/cerai (bagi yang menikah / cerai)
- d. Rekening tabungan 3 bulan terakhir
- e. Kartu keluarga

f. Surat pernyataan tidak keberatan dari suami atau istri atas pengajuan fasilitas kredit ini

g. Dokumen kepemilikan agunan :

- Sertifikat Hak Milik / Hak Guna Bangunan
- Surat Pesanan Pembelian (SPP) untuk pembelian rumah dari developer

Untuk karyawan dokumen tersebut dilengkapi dengan :

- a. Asli slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan
- b. Surat pernyataan pimpinan tentang keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari instansi atau perusahaan / copy Surat Keputusan pengangkatan pegawai
- c. Copy kartu pengenalan pegawai

Sedangkan untuk wiraswasta dan profesi, dokumen yang disertakan dilengkapi dengan :

- a. Surat Pajak Terhutang 1 tahun terakhir
- b. Neraca dan laba rugi/ informasi keuangan terakhir
- c. Ijin-ijin usaha, Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan Surat Ijin Usaha Perusahaan (SIUP)
- d. Ijin-ijin praktek profesi

## 2. Analisis kredit

Setelah pengisian formulir permohonan oleh calon debitur maka bank selanjutnya menganalisa/menilai formulir yang telah diisi tersebut

yang dilakukan oleh bagian analisis kredit. Yang dimaksud dengan analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

- a. Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun non keuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat/tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
- b. Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian dan kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

Adapun langkah-langkah analisis kredit adalah :

- a. Wawancara dengan pemohon kredit, penilaian yang dilakukan oleh analis kredit pada saat wawancara antara lain adalah :
  - 1) tujuan penggunaan kredit yang dimohonkan
  - 2) stabilitas pekerjaan atau gaji
  - 3) profesionalisme
  - 4) kepercayaan
  - 5) pengelolaan rekening
  - 6) keadaan pribadi
  - 7) apakah pernah terlibat permasalahan hukum
  - 8) apakah nasabah kooperatif dalam memberikan informasi
- b. Pengumpulan data yang berhubungan dengan pemohon kredit yang diajukan oleh calon debitur.

- c. Pemeriksaan/penyidikan atas kebenaran data untuk mengetahui kemungkinan dapat atau tidaknya dipertimbangkan suatu permohonan kredit
  - d. penyusunan laporan mengenai hasil pemeriksaan sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan
3. Keputusan atas permohonan kredit

Setiap keputusan pemohon kredit, harus memperhatikan penilaian syarat-syarat umum yang pada dasarnya tercantum dalam laporan pemeriksaan kredit dan analisis kredit. Bahan pertimbangan atau informasi-informasi lainnya yang diperoleh pejabat Bank Mandiri cabang Semarang sebagai pengambil keputusan, harus dibubuhkan secara tertulis (disposisi-disposisi).

Maksud keputusan di sini adalah setiap tindakan pejabat yang berdasarkan wewenangnya berhak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui dan atau mengusulkan permohonan fasilitas kredit kepada pejabat yang lebih tinggi.

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan oleh analisis kredit, maka pimpinan Bank Mandiri cabang Semarang mempunyai wewenang untuk memutuskan :

- a. Keputusan untuk menolak

Dalam penolakan ini, calon debitur segera diberitahu dan diberi alasan-alasan penolakan

- b. Keputusan untuk menerima

Persetujuan permohonan kredit diberikan apabila pemohon memenuhi persyaratan dalam pengajuan permohonannya.

Yang dimaksud dengan persetujuan permohonan kredit adalah keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon nasabah debitur. Untuk melindungi kepentingan Bank Mandiri cabang Semarang dalam pelaksanaan persetujuan tersebut, maka ditegaskan terlebih dahulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh debitur. Langkah-langkah yang diambil adalah :

a. Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah Kepada Pemohon

- 1) Persetujuan atas permohonan kredit disampaikan kepada pemohon secara tertulis (surat penegasan)
- 2) Surat penegasan tersebut mencantumkan syarat antara lain :
  - a) Maksimum / limit fasilitas KPR
  - b) Tujuan penggunaan kredit
  - c) Jangka waktu berlakunya fasilitas kredit
  - d) Besarnya suku bunga
  - e) Cara pelunasan
  - f) Jaminan pokok berupa rumah/tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit ini dan diikat kuasa memasang hipotik dan kuasa menjual notariil serta sertifikat tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan dikuasai bank selama kredit belum lunas
  - g) Penutuan asuransi barang jaminan berupa :

- (1) Jaminan pokok tersebut ditutup asuransi kebakaran melalui perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh pihak bank dengan ketentuan *Banker's clause* untuk kepentingan bank atas beban debitur
  - (2) Kuasa yang diberikan debitur kepada bank untuk memperpanjang asuransi secara otomatis sampai kredit lunas atas beban debitur
- h) *Provisi* kredit sebesar  $\frac{1}{2}$  % dari limit kredit yang di bayar pada saat akad kredit
  - i) Kewajiban untuk membayar *self financing* sebesar 10% dari harga rumah yang dibeli dan harus dibayar sebelum atau selambat-lambatnya pada saat akad kredit
  - j) Kewajiban untuk membuat surat pernyataan bahwa rumah yang dibiayai dengan fasilitas KPR ini tidak akan disewakan maupun dipindahtangankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank Mandiri cabang Semarang
  - k) Larangan untuk mengadakan perubahan konstruksi bangunan selama kredit belum lunas tanpa sepengetahuan serta persetujuan tertulis dari Bank Mandiri cabang Semarang
  - l) Kewajiban untuk membuat surat kuasa kepada bendaharawan gaji instansi debitur untuk memotong gaji setiap bulan guna membayar angsuran fasilitas kredit ini

- 3) Apabila surat perjanjian kredit telah ditandatangani, maka surat penegasan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari surat perjanjian kredit
- 4) Surat penegasan tersebut dibuat minimal dalam lima rangkap :
  - a) Lembar asli dan kedua dikirim kepada calon debitur
  - b) Lembar kedua setelah ditandatangani calon nasabah debitur dikembalikan kepada bank sebagai tanda persetujuan atas syarat-syarat penyediaan fasilitas KPR. Lembar kedua tersebut setelah diterima kembali dari calon nasabah debitur, kemudian disimpan pada berkas khusus (map warkat-warkat kredit)
  - c) Lembar ketiga dikirim sebagai tembusan untuk direksi, bersama-sama dengan perjanjian kredit dan salinan akte pengikatan jaminan
  - d) Lembar keempat untuk berkas surat menurut seri
  - e) Lembar kelima untuk berkas per kreditur yang merupakan arsip harian bagian kredit Bank Mandiri cabang Semarang
- b. Penandatanganan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Apabila permohonan kredit tersebut diterima oleh bank, dan calon nasabah debitur telah menandatangani surat penegasan persetujuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah, maka proses berikutnya adalah penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Jangka waktu realisasi kredit adalah 6 bulan, apabila sampai batas

waktu tersebut pemohon kredit tidak merealisasikannya maka perjanjian tersebut dianggap batal.

Dalam praktek pada Bank Mandiri cabang Semarang, perjanjian kredit dibuat dalam bentuk tertulis yang dituangkan dalam formulir tertentu yang telah disiapkan oleh bank. Adapun maksud digunakan perjanjian kredit secara tertulis oleh Bank Mandiri yaitu untuk dijadikan alat bukti yang tertulis tentang adanya perikatan antara Bank Mandiri dengan debitur, untuk efisiensi karena perjanjian kredit dibuat berulang-ulang dengan berbagai pihak dengan bentuk tindakan hukum yang sama. Berdasarkan pertimbangan di atas mendorong pihak Bank Mandiri untuk tidak saja membuat perjanjian kredit secara tertulis, tetapi juga menuangkan perjanjian kredit tersebut dalam perjanjian standar dalam mana juga dicantumkan klausula-klausula yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian sejenis, yang pada umumnya sudah menjadi klausula baku.

Kelengkapan dan kebenaran pengisian surat perjanjian kredit harus diteliti oleh pejabat Bank Mandiri cabang Semarang yang berwenang, dan pejabat tersebut juga harus membubuhkan parafnya.

Banyak lembar surat perjanjian kredit ditentukan minimal dalam rangkap empat :

- 1) asli untuk Bank Mandiri cabang Semarang yang disimpan pada warkat kredit
- 2) lembar kedua untuk nasabah debitur

- 3) lembar ketiga untuk kantor pusat Bank Mandiri
- 4) lembar keempat untuk berkas atas nama nasabah

## **B. Jaminan Pada Kredit Pemilikan Rumah**

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit. Dalam hal pemberian fasilitas kredit ini pada prakteknya agunan lebih dominan atau diutamakan dari pada hanya sekedar jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya.

Pada kredit pemilikan rumah melalui Bank Mandiri agunannya adalah berupa rumah dan tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dibeli dengan Kredit Pemilikan Rumah selama jangka waktu kredit atau selama kredit belum dilunasi oleh nasabah debitur.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 sub c perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Mandiri dengan nasabah debitur, yaitu :

“Untuk Jaminan bahwa saya/kami akan memenuhi kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian ini dan disposisi-disposisi yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini, telah memindahkan sebagai milik Bank Ekspor Impor Indonesia, sebagaimana Bank Ekspor Impor Indonesia menerangkan telah menerima sebagai milik Barang : Rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit KPR Bank Ekspor Impor Indonesia yang pada hari ini berada di pabrik-pabrik pekarangan, pelatan-pelataran (*establisementen*) gudang-gudang atau ruangan-ruangan gudang sebagai berikut yang berada di jalan .....

Dalam perjanjian kredit juga dinyatakan bahwa rumah dan tanah yang dijaminan tersebut tidak digadaikan, dijaminan secara bagaimanapun juga

kepada pihak lain dan bebas dari sitaan dan segala gugatan mengenai barang-barang tersebut adalah merupakan tanggung jawab nasabah debitur.

Untuk pengikatan jaminan tersebut oleh Bank Mandiri dilakukan dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik karena pengikatan ini terakhir kali terjadi pada tahun 1995 sebelum keluarnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam hal debitur wanprestasi, Bank Mandiri mempunyai hak untuk menjual lelang tanah dan bangunan yang menjadi barang jaminan ini, demikian sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1 sub c ayat 3 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, yaitu :

“Dengan hak untuk menjual barang-barang jaminan sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1 sub c dalam daftarnya, maka Bank Ekspor Impor Indonesia diberi kuasa oleh yang bertandatangan di bawah ini untuk dan atas nama yang bertandatangan di bawah ini memindahkan dan menyerahkan segala hak yang bertandatangan di bawah ini mempunyai dan atau dapat melakukan atas barang-barang jaminan tersebut di atas ....”

### **C. Asuransi Pada Kredit Pemilikan Rumah**

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu unsur yang selalu melekat dalam setiap pemberian kredit adalah adanya risiko, sehingga pemberian kredit disebut juga sebagai penanaman dana dalam bentuk '*risk asset*' .

Atas pertimbangan itu, bank harus dapat menghilangkan atau paling tidak mengurangi risiko yang mungkin timbul dalam setiap pemberian kredit. Salah satu caranya adalah dengan mengalihkan risiko tersebut kepada pihak

lain, yang memang dimungkinkan, baik dari segi yuridis maupun dari segi bisnis yaitu melalui lembaga asuransi.

Dalam pelaksanaannya, agunan Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri diasuransikan dengan asuransi kebakaran sampai dengan jumlah nilai rupiah sekurang-kurangnya 150% dari *plafond* kredit pada PT. Asuransi Caraka Mulia dengan ketentuan *Banker's Clause*, yang berarti setiap ganti rugi yang diberikan penanggung kepada tertanggung harus diterimakan terlebih dahulu kepada pihak bank, jika ada jumlah yang tersisa dapat diserahkan kepada debitur.

Biaya-biaya yang timbul dari asuransi kredit ditanggung oleh nasabah. Pembayaran biaya asuransi untuk Kredit Pemilikan Rumah Bank Mandiri dilakukan pada saat penandatanganan persetujuan kredit.

#### **D. Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter**

Ketika krisis moneter melanda perekonomian dunia khususnya di negara-negara di kawasan Asia, telah memberikan dampak yang luar biasa terhadap kondisi moneter nasional yang ditandai dengan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat hingga mencapai 600 %, pertumbuhan ekonomi terhenti dan laju inflasi meningkat pesat yang berakibat taraf hidup rakyat Indonesia merosot tajam

Dampaknya juga dirasakan oleh nasabah debitur KPR melalui Bank Mandiri cabang Semarang, karena sejalan dengan hal tersebut tingkat suku

bunga pinjaman juga mengalami perubahan sesuai dengan kondisi perekonomian yang ada.

Besarnya suku bunga pinjaman tersebut telah diperjanjikan sebelumnya pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Pasal 3 sub a, yaitu:

"untuk uang yang saya / kami terima sebagai pinjaman itu akan diperhitungkan bunga oleh Bank Ekspor Impor Indonesia atas dasar .... % setahun dari jumlah yang ditarik, yang akan saya / kami bayar tiap bulan dengan syarat *dollar clause* yang telah dibayar kembali seluruhnya oleh yang bertandatangan di bawah ini selambat-lambatnya .... bulan terhitung hari ini"

dan perhitungan besarnya bunga yang harus dibayarkan dinyatakan dalam surat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pasal 3 sub c yaitu :

"Bunga dihitung atas pinjaman pokok mulai dari tanggal penarikannya dengan menggunakan sistim *flat interest* ....."

dan pada Pasal 3 sub b perjanjian tersebut, yaitu :

"Bunga dihitung menurut syarat-syarat umum untuk perhitungan bunga yang berlaku di Bank Ekspor Impor Indonesia"

Dari hasil penelitian diketahui bahwa yang dimaksud dengan syarat-syarat umum untuk perhitungan bunga tersebut adalah ketentuan perhitungan bunga sebagaimana terdapat di dalam surat penegasan persetujuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah, yaitu *flat rate, floating rate* dimana bunga pinjaman KPR dihitung secara tetap berdasarkan plafon kredit dan suku bunga pinjaman tersebut dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kondisi perekonomian pada umumnya<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Pejabat Bank Mandiri cabang Semarang, wawancara pribadi, 26 April 2003

Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah yang ditetapkan oleh Bank Mandiri sebelum krisis moneter adalah sebesar :

**Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah  
Sebelum Krisis Moneter**

Tahun	Besarnya suku bunga per tahun
1995	15,5 %
1996	16,5 %
1997	19,25 %

Sumber : Data sekunder pada Bank Mandiri cabang Semarang

Setelah terjadinya krisis moneter, suku bunga yang ditetapkan tersebut mengalami kenaikan menjadi :

**Suku Bunga Pinjaman Pada Kredit Pemilikan Rumah  
Pada Saat Krisis Moneter**

Tahun	Besarnya suku bunga per tahun
1997 s/d juni 1998	22,5 %
Juli 1998	36,5 %

Sumber : Data sekunder pada Bank Mandiri cabang Semarang

Untuk kenaikan suku bunga tersebut, Bank Mandiri cabang Semarang telah terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan pada masing-masing nasabah debitur KPR, karena setiap tindakan Bank Mandiri cabang Semarang dalam menaikkan atau menurunkan suku bunga kreditnya selalu didahului

dengan mengirimkan surat pemberitahuan. Hal ini didasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, yaitu :

“Bilamana dianggap perlu prosentase bunga dapat diubah oleh Bank Ekspor Impor Indonesia, satu dan lain sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku”

Dalam hal ini yang dimaksud dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku adalah penetapan suku bunga oleh Bank Indonesia pada Sertifikat Bank Indonesia<sup>4</sup>.

Dari hasil penelitian seluruh responden yang merupakan nasabah debitur KPR Bank Mandiri cabang Semarang menyatakan kenaikan suku bunga pinjaman hingga 36,5% per tahun tersebut sangat memberatkan, menyebabkan angsuran yang harus mereka bayar naik hingga mencapai dua kali lipat, oleh karena itu kenaikan suku bunga secara sepihak yang dilakukan Bank Mandiri cabang Semarang ini dirasakan tidak adil dan apabila debitur tidak melunasi angsuran KPR tersebut tepat pada waktunya yaitu pada akhir bulan yang bersangkutan maka sebagai sanksinya untuk perhitungan bunga pada akhir triwulan berikutnya, terhadap jumlah bunga pada triwulan sebelumnya yang tidak dilunasi itu diperhitungkan bunga<sup>5</sup>.

Menghadapi kesulitan pemenuhan prestasi pada perjanjian kredit ini, para nasabah debitur menyatakan keberatan tersebut dengan membuat surat

---

<sup>4</sup> *ibid*

<sup>5</sup> Questioner, nasabah debitur KPR Bank Mandiri cabang Semarang

pernyataan dan datang kepada Bank Mandiri cabang Semarang untuk menyampaikan keberatannya. Alasan keberatan yang dikemukakan oleh nasabah debitur KPR atas kenaikan suku bunga tersebut melalui responden<sup>6</sup> dan alasan yang telah dihimpun oleh Bank Mandiri cabang Semarang adalah <sup>7</sup>:

1. Besarnya penghasilan debitur KPR yang tetap (tidak mengalami kenaikan) bahkan mengalami penurunan
2. Banyak debitur yang mengalami pemutusan hubungan kerja
3. Harga barang kebutuhan pokok terus naik hingga tiga kali lipat
4. Bunga KPR yang ditetapkan oleh Bank Mandiri menggunakan sistem *flat rate*

Bank Mandiri menyatakan bahwa kenaikan suku bunga pinjaman yang secara sepihak ditetapkannya merupakan imbas dari krisis moneter yang dialami oleh bangsa Indonesia. Dalam keadaan ini Bank Mandiri menderita kerugian dengan merosotnya nilai rupiah terhadap valuta asing Dollar Amerika Serikat, yang menyebabkan :

1. Banyak nasabah penyimpan dana mengalami krisis kepercayaan pada Bank Mandiri yang diikuti dengan pengambilan dana simpanan secara besar-besaran oleh nasabah itu sendiri yang dikenal dengan istilah *rush*,
2. Kemampuan bank untuk menghimpun dana masyarakat semakin berkurang.

---

<sup>6</sup> *ibid*

<sup>7</sup> Pejabat Bank Mandiri cabang Semarang, *Op.Cit*

Sehingga akumulasi kerugian akan semakin besar dan sangat mengganggu ratio kecukupan modal serta mengurangi likuiditas Bank Mandiri.

Untuk dapat terus bertahan, memperbaiki keadaan dan dapat menarik nasabah deposit tersebut kembali menyimpan dananya pada Bank Mandiri, maka usaha yang dilakukan Bank Mandiri adalah dengan menaikkan suku bunga simpanan hingga mencapai 60% per tahun, akan tetapi di sisi lain mau tidak mau Bank Mandiri harus pula menaikkan tingkat suku bunga pinjamannya termasuk suku bunga Kredit Pemilikan Rumah<sup>8</sup>.

Menghadapi keberatan dari nasabah debiturnya, Bank Mandiri cabang Semarang pada bulan Agustus 1998 menurunkan suku bunga KPR menjadi 29% per tahun, akan tetapi dari hasil penelitian 80% responden menyatakan bahwa suku bunga KPR ini dirasakan masih terlalu tinggi sedangkan 20% responden menyatakan bahwa Bank Mandiri telah memperhatikan keberatan atas kenaikan suku bunga pinjaman yang telah mereka ajukan dengan menurunkan suku bunga pinjaman tersebut<sup>9</sup>.

Dari hasil penelitian, pejabat Bank Mandiri cabang Semarang menyatakan bahwa kenaikan suku bunga pinjaman yang dilakukan sama sekali tidak didasari niat untuk merugikan nasabah debiturnya dalam pemenuhan prestasi, karena krisis moneter merupakan risiko yang harus ditanggung oleh kedua belah pihak dan kenaikan suku bunga ini bersifat adil

---

<sup>8</sup> *ibid*

<sup>9</sup> Questioner, *Op.Cit*

karena dengan membaiknya keadaan moneter, Bank Mandiri cabang Semarang juga menurunkan suku bunga pinjamannya, sebagai berikut :

**Suku Bunga Pinjaman Pada Kredit Pemilikan Rumah  
Pada Saat Krisis Moneter**

Tahun	Besarnya suku bunga per tahun
Agustus 1998	29%
1999	23,5%
2000	22%
2001	22%
2002	21%
s/d Juli 2003	18%

Sumber : Data sekunder pada Bank Mandiri cabang Semarang

Dari hasil penelitian pada pejabat Bank Mandiri cabang Semarang diketahui bahwa beberapa nasabah debitur KPR yang datang untuk mengemukakan keberatannya atas kenaikan suku bunga pinjaman, menyatakan tidak mengetahui adanya salah satu klausula yang menyatakan bahwa Bank Mandiri dapat merubah prosentase suku bunga pinjaman secara sepihak, bahkan tidak sedikit yang menyatakan tidak mengetahui secara tepat isi surat perjanjian kredit yang telah mereka tandatangani, karena pada saat itu mereka sangat membutuhkan dana KPR tersebut untuk membeli rumah<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> *ibid*

#### **E. Tanggung Jawab Debitur Dalam Hal Terjadi Kredit Macet pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Mandiri Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter**

Kredit bermasalah merupakan hal yang tidak dapat dihindari dari setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh lembaga keuangan termasuk perbankan, terlebih pada saat krisis moneter melanda perekonomian di Indonesia.

Dalam kasus kredit bermasalah, debitur mengingkari janji mereka membayar bunga dan / atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.

Oleh Bank Indonesia, kredit bermasalah dikategorikan sebagai aktiva produktif bank yang diragukan kolektibilitasnya. Bank Mandiri menggolongkan kualitas aktiva produktif tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Lancar (*pass*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
  - a. Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat ; dan
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif ; atau
  - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari ; atau
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau

- c. Mutasi rekening relatif rendah ; atau
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. Didukung oleh pinjaman baru
3. Kurang Lancar (*substandard*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - b. Sering terjadi cerukan ; atau
  - c. Frekuensi rekening relatif rendah ; atau
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari ; atau
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur ; atau
  - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah
4. Diragukan (*doubtful*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau
  - b. Terdapat cerukan yang bersifat permanen ; atau
  - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau
  - d. Terjadi kapitalisasi bunga ; atau
  - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari ; atau

- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru ; atau
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Alasan kenaikan suku bunga pinjaman akibat krisis moneter yang menyebabkan naiknya angsuran Kredit Pemilikan Rumah menyebabkan debitur mengalami kesulitan dalam pemenuhan prestasinya sering dikemukakan oleh debitur untuk menghindar dari kewajiban membayar angsuran KPR.

Para nasabah debitur tersebut menyatakan bahwa krisis moneter adalah merupakan keadaan memaksa (*force majeure*), dimana nasabah debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian dan keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada mereka.

Akan tetapi Bank Mandiri cabang Semarang memiliki pendirian yang berbeda, pada nasabah debitur yang tidak memenuhi prestasinya sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian maka nasabah debitur yang bersangkutan dinyatakan wanprestasi karena krisis moneter merupakan risiko dari suatu perjanjian kredit yang telah mengikat kedua belah pihak. Bank Mandiri cabang Semarang menyelesaikan kasus kredit macet ini sama dengan kasus wanprestasi pada umumnya dimana nasabah debitur tetap harus bertanggung jawab untuk memenuhi prestasinya<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> *ibid*

Alasan krisis moneter di Indonesia sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) tidak dapat digunakan debitur untuk menghindar dari kewajibannya untuk membayar angsuran KPR karena sebagian besar debitur KPR<sup>12</sup> masih tetap dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran KPR setiap bulannya meskipun memerlukan pengorbanan untuk dapat memenuhi prestasinya tersebut.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa setelah krisis moneter memang terjadi peningkatan jumlah kredit bermasalah pada Bank Mandiri cabang Semarang yaitu sebesar 25% dari kredit yang disalurkan, dan Kredit Pemilikan Rumah termasuk di dalamnya<sup>13</sup>.

Kepada debitur bermasalah, tindakan yang dilakukan oleh Bank Mandiri cabang Semarang adalah<sup>14</sup> :

1. Untuk kredit dalam perhatian khusus (*special mention*)

- ◆ Apabila nasabah debitur terlambat memenuhi prestasinya 15 hari dari tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, tim *work out loan* Bank Mandiri cabang Semarang memberikan peringatan melalui telepon kepada debitur.
- ◆ Apabila nasabah debitur terlambat memenuhi prestasinya 15 hari dari tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, tim *work out loan* Bank

---

<sup>12</sup> Quistioner. *Op.Cit.*

<sup>13</sup> *ibid*

<sup>14</sup> *ibid*

Mandiri cabang Semarang memberikan peringatan dengan mengirimkan surat peringatan pertama pada debitur.

- ◆ Apabila nasabah debitur terlambat memenuhi prestasinya 15 hari dari tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, tim *work out loan* Bank Mandiri cabang Semarang memberikan peringatan dengan mengirimkan surat peringatan kedua pada debitur

2. Untuk kredit kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*) dan macet  
Setelah memberikan peringatan secara tertulis kepada debitur, tim *work out loan* Bank Mandiri cabang Semarang kemudian mendatangi nasabah debitur untuk melakukan investigasi, sehingga dapat lebih mengenal dan mengetahui kendala yang dihadapi oleh debitur sehingga dapat diberikan solusi untuk melakukan upaya penyelamatan kredit. Yang dimaksud dengan upaya penyelamatan kredit adalah upaya-upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang telah tergolong tidak lancar, diragukan atau bahkan tergolong macet untuk dikembalikan menjadi kredit lancar, sehingga nasabah debitur kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kepada bank, baik bunga maupun pokoknya.

Upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh Bank Mandiri cabang Semarang adalah dengan melakukan :

- ◆ Restrukturisasi

- a. Penjadwalan kembali pelunasan kredit (*rescheduling*)

Dengan penjadwalan kembali pelunasan kredit, Bank Mandiri cabang Semarang memberi kelonggaran nasabah debitur membayar hutangnya yang telah jatuh tempo, dengan jalan

menunda tanggal jatuh tempo tersebut atau dengan membuat jadwal baru pembayaran angsuran kredit.

Upaya penyelamatan dengan jalan penjadwalan kembali pelunasan pelunasan kredit, terutama dilakukan apabila debitur tidak dapat melunasi pembayaran kredit atau angsuran kredit yang telah jatuh tempo, namun dari hasil evaluasi Bank Mandiri cabang Semarang mengetahui bahwa prospek kondisi keuangan debitur di masa yang akan datang tidak mengkhawatirkan.

b. Penataan kembali persyaratan kredit (*reconditioning*)

Adalah pemberian syarat-syarat dan kondisi baru atau menambah syarat-syarat dan kondisi baru terhadap perjanjian kredit yang telah ada dengan terlebih dahulu dilakukan negosiasi antara Bank Mandiri cabang Semarang dengan nasabah debitur.

c. *Hair cut*

Adalah pengurangan hutang bagi debitur yang menggunakan hutang secara wajar. *Hair cut* yang dilakukan oleh Bank Mandiri cabang Semarang adalah dengan melakukan pemotongan terhadap 25% atas pokok pinjaman dan juga penghapusan sebesar 100% atas denda yang tertunda.

◆ Alih debitur

Dilakukan dengan mengalihkan Kredit Pemilikan Rumahnya untuk dimiliki orang lain. Syarat-syarat alih debitur ini ditetapkan oleh Bank

Mandiri cabang Semarang sama dengan cara-cara yang ditempuh dalam pengajuan dan penilai debitur baru.

Apabila setelah opsi tersebut diajukan ternyata debitur tetap tidak lancar dalam memenuhi prestasinya, maka jalan yang ditempuh Bank Mandiri cabang Semarang adalah dengan melakukan pelimpahan pengurusan penyelesaian kredit macet melalui Badan Urusan Piutang Lelang Negara / Panitia Urusan Piutang Negara.

## **II. PEMBAHASAN**

### **A. Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Melalui Bank Mandiri Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter**

Kredit dalam perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank bersal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah :

“Penyediaan uang/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 jumlah bunga”

Intisari dari kredit yaitu unsur kepercayaan sedangkan unsur lainnya bersifat sebagai suatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya hubungan atau perikatan hukum dalam bidang perkreditan

tersebut. Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan maka pandangan antara kreditur dan debitur secara jelas mempunyai perbedaan, namun demikian mereka terikat dalam satu kepentingan atas kondisi yang ada, maksudnya bahwa dari sisi kreditur kegiatan kredit yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontraprestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur kegiatan kredit yaitu bahwa kredit tersebut memberikan bantuan bagi dirinya untuk membayar di masa depan hal mana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Keadaan di atas menggambarkan antara prestasi dengan kontra prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya dengan kata lain adanya tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan timbulnya suatu risiko yang berasal dari ketidakpastian.

Dari gambaran seperti uraian di atas tersebut maka dalam kegiatan kredit menurut Thomas Suyatno<sup>15</sup> dapat disimpulkan adanya unsur-unsur :

1. Kepercayaan

Adalah keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

2. Tenggang waktu

Adalah suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam

---

<sup>15</sup> Thomas Suyatno, Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti, A. Djuhaepah, T. Marala Dasar-dasar Perkreditian, (Jakarta: Gramedia, 1990), hal. 12-13

unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

### 3. *Degree of risk*

Adalah tingkat risiko yang harus dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauhnya kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

### 4. Prestasi

Prestasi atau objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

Setelah permohonan kredit dari debitur disetujui oleh pihak bank maka persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian kredit.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo yang dikutip oleh M. Djumhana perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya <sup>16</sup>:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Perjanjian kredit bank harus dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, hal ini tersirat dalam pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana Pasal 1 angka 11 dan dicantumkan secara tegas dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/235/UPK/Pemb.tgl 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia Unit I No. 2/649/UPK/Pemb. Tgl 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tgl 6 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan / membuat akad perjanjian kredit serta berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran

---

<sup>16</sup> M.Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung: PT.Cita Aditya Bakti, 2000), hal.228

Bank Indonesia No. 27/7/UPB masing-masing tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Akan tetapi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak mengatur apakah perjanjian kredit cukup dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik. Dengan tidak diaturnya dalam Undang-undang tersebut, baik bank maupun nasabah mempunyai kebebasan untuk menuangkan perjanjian kredit ke dalam salah satu macam akta dimaksud.

Di dalam praktek perbankan, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notaris, perjanjian kredit pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian standard yaitu perjanjian tertulis, yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu, yang mengandung syarat-syarat baku, yang oleh salah satu pihak kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui<sup>17</sup>. Dalam hal ini, pihak bank telah menyediakan formulir atau blangko perjanjian kredit. Formulir tersebut disodorkan pada setiap permohonan kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon kredit, pihak bank hanya meminta pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang terdapat dalam formulir tersebut atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong dalam formulir seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan

---

<sup>17</sup> J.Satrio, Beberapa Segi Hukum Standarisasi Perjanjian Kredit, (Makalah dalam seminar Masalah Standard Kontrak Dalam Perjanjian Kredit, Surabaya, 11 Desember 1993), hal. 1

pemakaian kredit dan jangka waktu kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak.

Banyak keberatan mengenai adanya perjanjian standard ini, karena bagi pihak yang kepadanya disodorkan perjanjian baku berada di posisi yang lemah karena ia tidak diberi kesempatan untuk bernegosiasi dan hanya berada pada posisi "*take it or leave it*" sehingga ada sebagian dari kebebasan kontrak yang hilang. Akan tetapi apakah yang demikian adalah hal terlarang? Lebih lunak lagi, apakah yang demikian itu tidak patut?

Dalam bidang kepentingan perdata, pembuat undang-undang berangkat dari pikiran, bahwa dalam segi itu sedapat-dapatnya kepada individu diberikan kesempatan untuk mengatur sendiri kepentingan mereka. Hukum perdata berangkat dari prinsip, orang bebas bertindak/mengambil sikap tertentu, selama tak ada larangan hukum yang memaksa, termasuk untuk membuat dan menutup perjanjian standard. Kiranya praktek sehari-hari membuktikan, bahwa hal itu sama sekali tidak terlarang maupun dirasakan tidak patut<sup>18</sup>.

Pada perjanjian kredit bank harus diingat bahwa bank bukan hanya mewakili dirinya sebagai perusahaan bank saja tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat, yaitu masyarakat penyimpan dana dan selaku bagian dari sistem moneter. Oleh karena itu dalam menentukan apakah suatu yang memberatkan, baik dalam bentuk klausul eksensorasi atau dalam bentuk yang lain, pertimbangannya sangat berbeda bila dibandingkan dengan menentukan

---

<sup>18</sup> J.Satrio, *Op.Cit*, hal. 26

klausul dalam perjanjian-perjanjian baku pada umumnya yang para pihaknya adalah perorangan atau perusahaan biasa. Mengingat pertimbangan yang demikian ini, maka adalah tidak dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan apabila di dalam perjanjian kredit dimuat klausula yang dimaksudkan justru untuk mempertahankan atau melindungi eksistensi bank atau bertujuan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang moneter.

Setelah deregulasi perbankan pada bulan Juni 1993, masing-masing bank dapat menentukan sendiri berapa tingkat suku bunga yang diberikan kepada nasabah dana baik untuk giro, deposito atau tabungan. Bank-bank harus pula menetapkan sendiri berapa tingkat suku bunga untuk kredit yang diberikan kepada nasabah debiturnya dengan tetap memperhatikan tingkat suku bunga Bank Indonesia.

Penetapan besarnya bunga kredit oleh bank haruslah dilakukan dengan perhitungan yang tepat sehingga lebih tinggi dari biaya rata-rata yang harus dibayarkan oleh bank kepada nasabah dananya dan harus dapat menutup *overhead cost* dari bank yang bersangkutan, disamping harus mampu menghasilkan laba untuk bank tersebut.

Dalam perjanjian kredit klausula penetapan bunga kredit bukan saja perlu dicantumkan demi kepentingan bank, tetapi juga demi kepentingan nasabah debitur. Dengan diketahuinya oleh nasabah debitur mengenai besarnya tingkat bunga yang harus dibayar kepada bank, maka nasabah

debitur mengetahui bukan saja kewajibannya untuk membayar bunga tetapi mengetahui pula mengenai batas tingkat bunga yang menjadi kewajibannya.

Dalam surat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri, klausula mengenai besarnya tingkat suku bunga pinjaman terdapat dalam Pasal 3 huruf b, dan ketentuan mengenai sistem *flat interest* yang digunakan Bank Mandiri dalam perhitungan suku bunga pinjaman tersebut tercantum dalam Pasal 3 huruf c surat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Walaupun sistem perhitungan suku bunga di dalam perjanjian kredit tersebut dinyatakan menggunakan sistem *flat interest / flat rate*<sup>19</sup> akan tetapi terdapat perbedaan di dalam dan pada Pasal 3 sub b perjanjian tersebut, dimana bunga dihitung menurut syarat-syarat umum untuk perhitungan bunga yang berlaku di Bank Ekspor Impor Indonesia. Yang dimaksud dengan syarat-syarat umum untuk perhitungan bunga tersebut adalah ketentuan perhitungan bunga sebagaimana terdapat di dalam surat penegasan persetujuan/penegasan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit, yaitu *flat rate, floating rate*<sup>20</sup> dimana bunga pinjaman KPR dihitung secara tetap berdasarkan plafon kredit

<sup>19</sup> Menurut Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti A, Djuhaepah T. Marala yang dimaksud dengan *Flat rate* atau tingkat bunga tetap adalah pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan tetap dari satu periode ke periode lainnya walaupun pokok pinjaman menurun sebagai akibat adanya pembayaran cicilan pokok pinjaman. Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti A, Djuhaepah T. Marala, Dasar-dasar Perkreditan, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama), hal. 107

<sup>20</sup> *ibid*, *Floating rate* atau tingkat bunga mengambang adalah tingkat bunga yang berfluktuasi dengan mengacu kepada tingkat bunga dasar yang bersangkutan, yang disebut *base lending rate* atau *prime rate* atau mengacu kepada tingkat bunga yang terjadi di pasar uang antar bank seperti *London Inter Bank Offered Rate (LIBOR)* atau mengacu pada *external rate* seperti *discount rate* dari bank sentral. Tingkat bunga tersebut akan berubah-ubah sejalan dengan perubahan tingkat bunga yang menjadi acuannya

dan suku bunga pinjaman tersebut dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kondisi perekonomian pada umumnya.

Ketentuan yang dipakai oleh Bank Mandiri ini menyebabkan perbedaan pemahaman dalam penentuan sistem penetapan suku bunga yang digunakan, sedangkan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak menetapkan keseragaman pemahaman mengenai sistem perhitungan suku bunga pinjaman.

Terhadap perbedaan penetapan sistem perhitungan suku bunga ini, menurut hemat penulis yang berlaku adalah ketentuan dalam surat perjanjian kredit karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang, hal ini sesuai dengan salah satu asas dalam perjanjian, yaitu asas *pacta sunt servanda*<sup>21</sup>. Maksudnya perjanjian KPR yang dibuat secara sah oleh para pihak, yaitu Bank Mandiri sebagai kreditur dengan nasabah debitur KPR akan mengikat mereka seperti Undang-undang.

---

<sup>21</sup> Menurut A. Qyrom Syamsudin Meliala asas *pacta sunt servanda* merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka seperti undang-undang, A. Qyrom Syamsudin Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian, (Jogjakarta: Liberty, 1985), hal. 19.

Perbedaan pemahaman ini telah menjadi pemikiran pemerintah, sebagaimana tertuang dalam Rancangan Undang-undang Perkreditan Perbankan Pasal 37, yang menyatakan bahwa :

“Bank Indonesia mengeluarkan peraturan tentang sistem perhitungan tingkat suku bunga yang diberlakukan kepada seluruh bank di Indonesia”

Untuk menghindari perbedaan pemahaman tentang sistem perhitungan tingkat suku bunga pada perbankan di Indonesia.

Krisis moneter terjadi di Indonesia, mengakibatkan Bank Mandiri menetapkan tingkat suku bunga yang tinggi bagi giro, deposito dan tabungannya, karena biaya dana yang tinggi itu, maka bunga pinjaman menjadi tinggi pula. Bank Mandiri menaikkan suku bunga pinjamannya hingga 14% lebih tinggi.

Perubahan suku bunga pinjaman secara sepihak oleh Bank Mandiri setelah krisis moneter didasarkan pada ketentuan Pasal 3 huruf e surat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, yang menyatakan bahwa bilamana dianggap perlu bank dapat merubah besarnya prosentase bunga.

Iktikad baik dari para pihak sehubungan dengan kenaikan suku bunga pinjaman dalam perjanjian KPR ini akan ditinjau lebih lanjut. Iktikad baik itu sendiri bermakna kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang sopan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga melihat kepentingan pihak

lain<sup>22</sup>. Sutan Remy Sjahdeni mengartikan iktikad baik sebagai niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum. Niat adalah sesuatu yang ada di dalam batin seseorang dan memang sesuatu yang abstrak<sup>23</sup>.

Dalam menaikkan suku bunga pinjamannya, Bank Mandiri cabang Semarang sama sekali tidak didasari niat untuk merugikan nasabah debiturnya. Menurut Bank Mandiri cabang Semarang, kenaikan suku bunga ini bersifat adil karena kenaikan suku bunga pinjaman yang secara sepihak ditetapkannya merupakan imbas dari krisis moneter yang dialami oleh bangsa Indonesia. Dalam keadaan ini Bank Mandiri menderita kerugian dengan merosotnya nilai rupiah terhadap valuta asing Dollar Amerika Serikat, yang diikuti dengan *rush* oleh nasabah penyimpan dana dan kemampuan bank untuk menghimpun dana masyarakat semakin berkurang, keadaan ini mengganggu ratio kecukupan modal dan mengurangi likuiditas Bank Mandiri cabang Semarang dan pada akhirnya akan menyebabkan kebangkrutan. Akan tetapi sejalan dengan membaiknya keadaan perekonomian Indonesia, Bank Mandiri cabang Semarang juga menurunkan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah.

Dari pernyataan debitur KPR, seluruh responden yang merupakan nasabah debitur KPR Bank Mandiri cabang Semarang menyatakan kenaikan suku bunga hingga 36,5% per tahun di saat krisis moneter dirasakan sangat

---

<sup>22</sup> P.L. Wery, Perkembangan Hukum Tentang Iktikad baik di Netherland, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990), hal. 8-9

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit.*, hal. 121

memberatkan, sehingga kenaikan suku bunga secara sepihak yang dilakukan Bank Mandiri cabang Semarang ini dirasakan tidak adil.

Iktikad baik memang sesuatu yang bersifat abstrak karena arti yang sebenarnya terletak pada jiwa manusia, Bank Mandiri cabang Semarang menyatakan bahwa menaikkan suku bunga pinjaman setelah krisis moneter merupakan sesuatu yang adil sedangkan nasabah debitur KPR menyatakan sebaliknya, sedangkan arti keadilan sendiri bersifat relatif. Dalam kamus hukum 'adil' diartikan sebagai tidak berat sebelah, tidak memihak, sepatutnya dan tidak sewenang-wenang<sup>24</sup>. Dari dua pendapat yang bertentangan tersebut, dalam penelitian diketahui bahwa tidak adanya niat dari Bank Mandiri cabang Semarang untuk merugikan mitra janjinya maupun merugikan kepentingan umum karena krisis moneter yang terjadi di Indonesia merupakan suatu perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian yang sebelumnya tidak dapat diduga lebih dahulu pada waktu perjanjian di buat sehingga merupakan risiko yang tidak dapat diduga sebelumnya.

Setiap perjanjian kredit selalu mengandung risiko<sup>25</sup>, dalam perjanjian kredit risiko biasanya dialihkan pada pihak lain yang bersedia menanggungnya antara lain pihak asuransi. Demikian juga pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang yang menggunakan lembaga asuransi untuk menanggung risiko yang berkaitan dengan jaminan KPR

---

<sup>24</sup> Sudarsono, Kamus Hukum, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000)

<sup>25</sup> Menurut Subekti risiko adalah suatu kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak, Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), hal. 59

berupa rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR ini dari risiko musnah, hilang, rusak disebabkan karena kebakaran.

Menurut Purwahid Patrik<sup>26</sup>, berdasarkan asas iktikad baik dan kepatutan sebagai yang melenyapkan (*derogerende werking*) maka apabila terjadi penurunan nilai mata uang karena perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian yang sebelumnya tidak dapat diduga lebih dahulu pada waktu perjanjian itu dibuat, maka adalah sesuai dengan rasa keadilan dan kèpantasan (kepatutan) apabila risiko ditanggung oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian hutang piutang.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berpendapat bahwa Bank Mandiri cabang Semarang sebagai kreditur tidak melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian dengan menaikkan suku bunga pinjaman pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, karena kenaikan suku bunga pinjaman tersebut adalah risiko atas perubahan keadaan yang tidak dapat diduga sebelumnya.

Oleh karena tidak ada makna tunggal dalam iktikad baik, dalam praktek timbul pula permasalahan mengenai tolok ukur dan fungsi iktikad baik tersebut, akibatnya makna dari tolok ukur serta fungsi iktikad baik lebih banyak disandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus per kasus<sup>27</sup>, dan telah menjadi yurisprudensi tetap di Indonesia bahwa risiko atas perubahan keadaan sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan

---

<sup>26</sup> Purwahid Patrik, Asas iktikad baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 1986), hal. 21-22

<sup>27</sup> Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, (Jakarta : Pasca Sarjana FH UI, 2003), hal. 129 yang dikutip dari Werner F. Ebke dan Betitina M. Steinhauser, "The Doctrine of Good Faith in German Contract Law", Jack Beaston dan Daniel Friedman, eds., *Good Faith and Fault in Contract Law* (Oxford :Clarendon Press, 1995) hal. 171

(kepatutan) adalah di bagi dua, dilihat dari analogi kasus yang diputus dalam jurisprudensi Mahkamah Agung No. 4434/K/Pdt/1986, perkara Bank Pasific cabang Samarinda dengan CV. Pelita Abadi seperti yang terdapat dalam Bab II tesis ini.

Perkara ini bermula ketika CV. Pelita Abadi sebagai debitur memperoleh kredit dari Bank Pasific cabang Samarinda yang dituangkan dalam beberapa perjanjian kredit yang seluruhnya berjumlah Rp. 13.300.000,00 (tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah) dikurangi sisa lebih di rekening akhirnya, utang pokok debitur berjumlah Rp. 13.134.312 (tiga belas juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua belas rupiah).

Setelah jatuh tempo pembayaran, debitur belum dapat membayar utangnya baik utang pokok maupun bunganya. Oleh karena debitur belum dapat membayar utang tersebut, maka debitur dalam keadaan wanprestasi.

Akibat tidak dibayarnya kredit tersebut, maka kreditur juga menderita kerugian berupa merosotnya nilai rupiah terhadap valuta asing Dollar Amerika Serikat. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Samarinda dengan tuntutan untuk menghukum tergugat membayar utang tersebut ditambah dengan bunga, dan dikaitkan pula dengan ganti rugi sehubungan dengan terjadinya kemerosotan nilai uang rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat.

Di tingkat pertama, Pengadilan Negeri Samarinda memutuskan bahwa debitur dalam keadaan wanprestasi dan wajib utang pokok sebesar Rp. 13.134.312,00 (tiga belas juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua belas rupiah). Pengadilan Negeri Samarinda dalam pertimbangannya antara

lain menyatakan bahwa tuntutan karena merosotnya nilai uang rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat tidak ada dasarnya untuk mengabulkan tuntutan tersebut.

Di tingkat banding, Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut dengan perbaikan mengenai amar putusan eksepsi dan tanggal dimulainya penarikan bunga. Menurut Pengadilan Tinggi utang pokok adalah sebesar Rp. 14.300.000,00 (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah) ditambah dengan bunga 2,5% per bulan terhitung sejak tanggal perjanjian kredit.

Di tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan *judex factie*, karena dianggap salah menerapkan hukumnya. Mahkamah Agung juga menilai bahwa putusan *judex fictie* sebagai suatu putusan yang pertimbangan hukumnya kurang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*). Pendirian Mahkamah Agung tersebut dilandasi beberapa pertimbangan hukum yang intisarinya menyatakan bahwa dalam posita gugatan, penggugat mendalilkan bahwa utang pokok tergugat adalah sebesar Rp. 13.134.312,00 (tiga belas juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua belas rupiah), tetapi Pengadilan Tinggi mempertimbangkan utang pokok tersebut sebesar Rp. 14.300.000,00 (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah) tanpa disertai alasan hukumnya.

Dalam perkara ini Mahkamah Agung menetapkan Yurisprudensi standard bahwa hakim dalam menghadapi persoalan merosotnya nilai rupiah

akibat adanya perubahan nilai harus ditanggung oleh kedua belah pihak dengan imbang yang sama<sup>28</sup>.

Sikap Mahkamah Agung dalam perkara-perkara yang berkaitan dengan adanya perubahan nilai uang tersebut di atas sangat dipengaruhi dua putusan monumental yang pada akhirnya menjadi Jurisprudensi tetap hingga sekarang ini. Putusan tersebut adalah putusan Mahkamah Agung No. 92 K/Sip/1952, 27 April 1955 dan putusan Mahkamah Agung No. 26 K/Sip/1955, 11 Mei 1955.

Putusan pertama berkaitan dengan tanah kebun kopi yang sebelum perang digadaikan senilai Ringgit 175 (seratus tujuh puluh lima ringgit) atau sama dengan Rp. 437,50 (empat ratus tiga puluh tujuh rupiah lima puluh sen) harus ditebus  $15 \times \text{Rp. } 437,50 = \text{Rp. } 6.562$  (enam ribu lima ratus enam puluh dua). Perkara yang kedua berkaitan dengan tanah sawah digadaikan senilai Rp. 50,00 (lima puluh rupiah) yang harus ditebus  $15 \times \text{Rp. } 50,00 = \text{Rp. } 750,00$  (tujuh ratus lima puluh rupiah). Karena terjadi perubahan nilai uang, maka nilai uang gadai berubah sekali dibanding dengan nilai pada waktu ditebus. Menurut pertimbangan Mahkamah Agung adalah patut dan sesuai dengan nilai keadilan, apabila dalam penggadaian kedua tanah tersebut kedua belah pihak memikul risiko masing-masing separo perubahan nilai tukar rupiah tersebut. Ukurannya adalah diambil dari perbedaan harga emas pada waktu digadaikan dan pada waktu menebus tanah tersebut. Oleh karena pada waktu itu harga

---

<sup>28</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hal. 341 yang dikutip dari Ali Budiarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Utang Piutang*, (Jakarta:Ikatan Hakim Indonesia, 2000), hal. 79

emas naik tiga puluh kali lipat dibanding pada waktu perjanjian ditutup, maka tanah-tanah tersebut ditebus lima belas kali dari harga semula<sup>29</sup>.

Mahkamah Agung secara konsisten berpendirian apa yang disepakati dalam perjanjian dapat diubah oleh hakim untuk memperhitungkan perubahan nilai uang tersebut. Hal tersebut perlu dilakukan mengingat sebagaimana yang dikatakan Subekti bahwa disamping kepastian tentang mengikatnya suatu perjanjian dalam keadaan normal, ada suatu kewaspadaan untuk mencegah pelaksanaan yang akan memperkosa rasa keadilan. Kekuasaan untuk mencegah ekses-ekses itu diletakkan di tangan hakim. Hakim melalui iktikad baik, bilamana perlu berwenang untuk menghapuskan sama sekali suatu kewajiban kontraktual<sup>30</sup>. Dalam hal ini hakim mendasarkan dirinya pada ketentuan Pasal 1338 (3) jo Pasal 1339 KUH Perdata.

Kenaikkan suku bunga pinjaman pada Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter memang didasarkan pada suatu aturan yang tidak konsisten mengenai sistem perhitungan suku bunga pinjaman yang ditetapkan oleh bank pada perjanjian kreditnya, akan tetapi kenaikan suku bunga pinjaman secara sepihak yang dilakukan oleh Bank Mandiri cabang Semarang tidak melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian. Kebijakan kenaikan suku bunga pinjaman tersebut dilakukan untuk mencegah kebangkrutan yang dialami oleh Bank Mandiri cabang Semarang akibat krisis moneter, walaupun disisi lain para nasabah debitur memerlukan pengorbanan yang cukup besar untuk dapat melunasi angsuran KPRnya, pendapat penulis ini didasarkan pada

---

<sup>29</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hal. 342

<sup>30</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hal. 343 dengan memperhatikan Subekti, *Op. Cit*, hal. 42-43

yurisprudensi Mahkamah Agung dan pendapat para sarjana di atas, dimana resiko atas perubahan keadaan sesuai dengan rasa keadilan dan kepantasan (kepatutan) adalah dibagi dua antara debitur dan kreditur. Pada kenyataannya dengan membaiknya keadaan perekonomian, Bank Mandiri cabang Semarang sedikit demi sedikit telah menurunkan suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumahnya.

#### **B. Tidak Mengetahui Isi Perjanjian Tidak Dapat Digunakan Sebagai Alasan Untuk Menghindari Kewajiban Dalam Perjanjian**

Beberapa debitur KPR yang datang untuk menyatakan keberatannya, ternyata tidak mengetahui adanya salah satu klausula yang menyatakan bahwa Bank Mandiri dapat merubahan prosentase suku bunga pinjaman secara sepihak, bahkan tidak sedikit yang menyatakan tidak mengetahui secara tepat isi surat perjanjian kredit yang telah mereka tandatangani, karena pada saat itu mereka sangat membutuhkan dana KPR tersebut untuk membeli rumah.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa formulir perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang memang bukan formulir perjanjian yang khusus dibuat untuk Kredit Pemilikan Rumah melainkan menggunakan formulir perjanjian kredit yang sama dengan perjanjian kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit ekspor impor dengan menghilangkan bagian-bagian yang dianggap tidak perlu. Akan tetapi kediaktahuan mengenai adanya salah satu klausula yang menyatakan bahwa Bank Mandiri cabang Semarang dapat merubahan prosentase suku bunga pinjaman secara sepihak, atau tidak mengetahui secara tepat isi surat

perjanjian kredit yang telah mereka tandatangani tidak dapat dijadikan alasan untuk mengelak melaksanakan perjanjian. Dalam penandatanganan suatu perjanjian, dapat diartikan bahwa kedua belah pihak telah setuju dengan isi perjanjian tersebut. Ketentuan ini menyimpulkan bahwa sebelum menandatangani suatu perjanjian, para pihak pasti telah terlebih dahulu membaca isi kontrak dan mengerti isi kontrak tersebut. Inilah yang disebut dengan kewajiban membaca (*duty to read*) terhadap suatu perjanjian<sup>31</sup>.

Keberatan mengenai segi ini ada dua kemungkinan, yaitu pihak yang satu tidak tahu isi perjanjian dan atau pihak yang satu tidak tahu sejauh mana akibat hukum dari penandatanganan perjanjian yang bersangkutan, tapi sering pula terjadi ada pihak yang menandatangani suatu perjanjian tapi mengaku tidak mengetahui isi perjanjian, kemungkinannya adalah yang bersangkutan sebenarnya tahu, tetapi mengaku tidak tahu atau memang tidak tahu dan ia menandatangani perjanjian yang bersangkutan karena ceroboh, percaya saja atau menggampangkan.

Apabila keterikatan dari para pihak digantungkan dari kenyataan mengetahui isi perjanjian, maka bagaimana kita mengetahui apakah dan sampai sejauh mana lawan janji kita mengetahui isi perjanjian? Pada prinsipnya, pihak yang menyodorkan perjanjian kredit standard, berdasarkan perbuatan, sikap atau omongan lawan janjinya, dengan iktikad baik, boleh

---

<sup>31</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari sudut pandang hk. bisnis) - buku kedua, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 89-91

percaya bahwa orang dengan siapa ia menutup perjanjian memang menghendaki dan tentunya tahu isi perjanjian<sup>32</sup>.

Konsekuensi yuridis dari adanya kewajiban membaca isi perjanjian ini adalah bahwa prinsipnya para pihak tidak bisa di kemudian hari mengelak untuk melaksanakan perjanjian dengan alasan bahwa ia sebenarnya tidak membaca klausula perjanjian tersebut, atau terjebak dengan klausula perjanjian yang bersangkutan<sup>33</sup>.

Berdasarkan pemikiran di atas, menurut penulis, alasan nasabah debitur yang menyatakan tidak mengetahui atau tidak mengetahui secara tepat isi perjanjian KPR yang telah ditandatangani, khususnya tentang adanya salah satu klausula yang menyatakan bahwa Bank Mandiri cabang Semarang dapat merubah presentase suku bunga pinjaman secara sepihak, tidak dapat digunakan oleh nasabah debitur KPR sebagai alasan keberatan / menghindar untuk memenuhi prestasinya.

### **C. Pencantuman Klausula Baku Mengenai Perubahan Suku Bunga Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Menurut UU No. 8 Tahun 1999**

Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah memberikan nuansa baru, karena undang-undang ini mengatur agar

---

<sup>32</sup> J.Satrio, *Op.Cit*, hal. 27

<sup>33</sup> *ibid*, Hukum Inggris juga menganut prinsip yang demikian, yaitu : "*if the contract is signed by the offeree, he is bound by all the conditions contain in document signed, even if he has not read them*". Demikian juga pendapat dari Hondinus yang dikutip J. Satrio, mengatakan : "menurut hukum perikatan (*verbitenissenrecht*), orang yang membubuhi tanda tangan satu akta yang memuat satu perikatan , terikat pada isi akta tersebut"

pelaku usaha tidak semena-mena mencantumkan klausula baku dalam menawarkan barang dan/atau jasa.

Di dalam undang-undang tersebut tidak secara tegas dan jelas bidang usaha dari pelaku usaha, tetapi dapatlah disimpulkan secara umum bahwa setiap penjual barang/jasa termasuk tidak terbatas pihak perbankan yang merupakan suatu lembaga "penjual jasa" pula.

Konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini adalah :

"setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan"

Konsumen yang mengkonsumsi jasa dalam transaksi dengan bank dinamakan nasabah. Berdasarkan definisi konsumen di atas dan mengingat bahwa "kredit" adalah benda bergerak bertubuh, dihubungkan dengan pengertian "tidak untuk diperdagangkan" menurut Pasal 1 butir 2 UU Perlindungan Konsumen, dapatlah disimpulkan bahwa nasabah yang tergolong konsumen adalah mereka yang memperoleh kredit / hutang konsumtif seperti Kredit Pemilikan Rumah dan bukan nasabah yang memperoleh fasilitas kredit lainnya dari bank<sup>34</sup>.

Di dalam Pasal 18 ayat 1 dikatakan bahwa para pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan

---

<sup>34</sup> Herlien Budiono, Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Kredit,( Makalah pada Dialog Hukum Sehari PP-UNI dan Perbanas , Jakarta: 29 mei 2002), hal. 5-6

dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian dimana klausula baku tersebut akan mengakibatkan :

- a. pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan / atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/ atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) tersebut, Pasal 18 ayat (3) UU Perlindungan konsumen menyatakan batal demi hukum dalam arti perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak. Sehingga atas kebatalan demi hukum dari klausula sebagaimana disebutkan tersebut, maka dalam ayat (4) pasal tersebut mewajibkan para pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Jadi pada dasarnya undang-undang perlindungan konsumen tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku atas setiap dokumen dan / atau perjanjian sepanjang Perjanjian baku atau

klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) maupun ayat (2).

Sehubungan dengan tingkat suku bunga kredit pada saat ini pada umumnya bersifat sangat fluktuatif, maka bank sering kali memperjanjikan hak untuk menyesuaikan besarnya suku bunga kredit dengan mencantumkan klausula tersebut dalam perjanjian kredit, termasuk pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa Bank Mandiri cabang Semarang menggunakan *system flat rate/flat interest* dalam system perhitungan suku bunga pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumahnya, dimana di dalam system ini bunga yang dibayarkan tetap dalam menetapkan angsuran tiap-tiap bulannya dari awal hingga akhir masa kredit. Pada surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tersebut juga terdapat ketentuan bahwa Bank sewaktu-waktu dapat merubah prosentase suku bunga, ketentuan ini sangat bertentangan dengan Pasal 18 ayat 1 huruf g UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa bahwa para pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang akan mengakibatkan menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/ atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.

Untuk menghindari kerugian dan mengamankan diri terhadap kemungkinan naiknya pasaran suku bunga dalam situasi dimana fluktuasi tingkat suku bunga yang sangat besar, menurut hemat penulis sudah waktunya

dunia perbankan Indonesia menggunakan sistem *floating rate* dalam perhitungan suku bunga Kredit Pemilikan Rumahnya.

Dengan menggunakan system floating rate tersebut, tindakan bank menaikkan suku bunga pinjaman sesuai dengan pasaran suku bunga yang sangat berfluktuatif tidak melanggar ketentuan Pasal 18 ayat 1 huruf g UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

#### **D. Tanggung Jawab Debitur Dalam Hal Terjadi Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Mandiri Cabang Semarang Setelah Krisis Moneter**

Dalam pemberian kredit, suatu bank pada hakikatnya harus menganut asas “mengambil risiko sekecil mungkin”. Risiko yang dimaksud adalah risiko terhadap kemungkinan kredit itu tidak dapat dibayar kembali oleh nasabah debiturnya.

Oleh karena itu, sebelum memberikan kredit bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan dan berdasarkan prinsip kehati-hatian, berdasarkan penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan, prospek usaha dari nasabah debitur yang kemudian dikenal dengan “*the five C of credit analysis*” atau prinsip 5 C’s. Pada sasarananya konsep 5 C’s ini akan dapat memberikan informasi mengenai iktikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya.

Dalam menyalurkan kreditnya, Bank Mandiri cabang Semarang telah melakukan analisis secara seksama, teliti dan cermat kepada calon nasabah debiturnya dengan didasarkan pada data yang aktual dan akurat untuk memperkecil resiko terjadinya kredit bermasalah. Sebagaimana yang diatur dalam dengan Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*).

Dari hasil penelitian diketahui bahwa setelah krisis moneter terjadi peningkatan jumlah kredit bermasalah pada Bank Mandiri cabang Semarang yaitu sebesar 25% dari kredit yang disalurkan dan Kredit Pemilikan Rumah termasuk di dalamnya.

Alasan yang sering dikemukakan oleh debitur untuk menghindar dari kewajiban membayar angsuran KPR adalah adanya kenaikan suku bunga pinjaman akibat krisis moneter yang menyebabkan naiknya angsuran KPR. Jadi krisis moneter yang merupakan suatu risiko atau dapat dikatakan salah satu faktor penyebab timbulnya risiko dalam perjanjian KPR dijadikan alasan nasabah debitur untuk tidak membayar angsuran KPR.

Para nasabah debitur tersebut menyatakan bahwa krisis moneter adalah merupakan keadaan memaksa (*force majeure*), dimana mereka terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian, keadaan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada mereka.

Sebelumnya penulis akan menggolongkan terlebih dahulu apakah krisis moneter yang terjadi di Indonesia merupakan suatu perubahan keadaan

atau merupakan suatu keadaan memaksa (*force majeure*). Perbedaan ini terletak dalam kenyataan bahwa pada keadaan memaksa keadaan yang berubah itu membuat tidak mungkin atau terhalangnya pemenuhan prestasi oleh debitur sedangkan pada peristiwa perubahan keadaan, berubahnya keadaan itu menimbulkan keberatan dari debitur untuk memenuhi prestasi<sup>35</sup>.

Dalam hal perbedaan antara keberatan pada keadaan memaksa dan keberatan dalam memenuhi prestasi, Royer telah memberikan garis-garis pokok sebagai berikut bahwa pada keadaan memaksa pemenuhan prestasi dari debitur praktis menimbulkan keberatan, sedangkan pada pemenuhan prestasi dari debitur adalah sangat berat untuk dilaksanakan<sup>36</sup>.

Abas juga mengadakan perbedaan antara keadaan memaksa dan perubahan keadaan ini, yaitu bahwa pada keadaan memaksa apabila berubahnya keadaan sedemikian rupa beratnya maka kita berhubungan dengan situasi dalam keadaan memaksa, yang terpenting di sini ialah bahwa debitur dalam keadaan terhalang untuk memenuhi prestasi. Jadi titik berat terletak pada posisi dari debitur sendiri. Sedangkan perubahan keadaan itu terjadi apabila berubahnya keadaan itu tidak begitu berat, di sini debitur masih dapat memenuhi prestasi. Dari situasi ini titik berat terletak tidak pada debitur tetapi pada kreditur<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 14, dikutip dari De Wolf, "De Spaning van de contractsband in het bestaande en het komende recht", *Honderd jaar rechtsleven*, 1970, hal. 110

<sup>36</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 15 dikutip dari Royer, "Pacta Sunt Sevanda en verandering van omstandigheden in het privaatrecht", *Rechtsgeleerd Magazijn Themis*, 1972, hal. 517

<sup>37</sup> *ibid*, dikutip dari Abas, "Beperkende Werking Van de goede trouw", *dissertatie Amsterdam*, 1972, hal. 110

Berdasarkan pemikiran di atas, penulis berpendapat bahwa krisis moneter yang terjadi di Indonesia tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Meskipun krisis moneter telah menyebabkan semua pihak baik nasabah debitur maupun kreditur mengalami kesulitan, namun pada kenyataannya masih ada nasabah debitur KPR yang tetap dapat memenuhi prestasi setiap bulannya walaupun dengan pengorbanan. Apabila krisis moneter yang terjadi telah menyebabkan semua nasabah debitur KPR tidak dapat memenuhi prestasinya, maka keadaan ini baru dapat digolongkan sebagai *force majeure*.

Kerugian akibat krisis moneter dialami oleh semua pihak dan bukanlah kesalahan yang disebabkan oleh pihak debitur maupun kreditur, sehingga masing-masing pihak tetap bertanggung jawab untuk melaksanakan perjanjian dan melakukan pemenuhan prestasi dalam perjanjian tersebut.

Dengan demikian nasabah debitur KPR tidak dapat berlindung dengan menggunakan krisis moneter sebagai alasan untuk menghindar dari kewajiban pemenuhan prestasi. Mereka tetap bertanggungjawab untuk melunasi hutangnya pada Bank Mandiri cabang Semarang sampai hutang tersebut lunas.

Karena krisis moneter yang terjadi di Indonesia digolongkan sebagai perubahan keadaan, maka apabila terjadi kredit macet oleh debitur KPR pada Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter, debitur tersebut dinyatakan telah melakukan wanprestasi yaitu tidak dilaksanakannya prestasi

atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian KPR kepada pihak-pihak disebutkan dalam perjanjian KPR.

Pada debitur yang wanprestasi, Bank Mandiri cabang Semarang melakukan upaya penyelamatan kredit untuk melancarkan kembali kredit yang tergolong tidak lancar, diragukan atau bahkan tergolong macet untuk dikembalikan menjadi kredit lancar, sehingga nasabah debitur kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kepada bank, baik bunga maupun pokoknya. Dengan demikian, nasabah debitur yang wanprestasi dapat memilih kemungkinan penyelesaian dengan melakukan :

◆ Restrukturisasi

a. Penjadwalan kembali pelunasan kredit (*rescheduling*)

Dengan penjadwalan kembali pelunasan kredit, Bank Mandiri cabang Semarang memberi kelonggaran nasabah debitur membayar hutangnya yang telah jatuh tempo, dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut atau dengan membuat jadwal baru pembayaran angsuran kredit.

Upaya penyelamatan dengan jalan penjadwalan kembali pelunasan kredit, terutama dilakukan apabila debitur tidak dapat melunasi pembayaran kredit atau angsuran kredit yang telah jatuh tempo, namun dari hasil evaluasi Bank Mandiri cabang Semarang mengetahui bahwa prospek kondisi keuangan debitur di masa yang akan datang tidak mengkhawatirkan.

b. Penataan kembali persyaratan kredit (*reconditioning*)

Adalah pemberian syarat-syarat dan kondisi baru atau menambah syarat-syarat dan kondisi baru terhadap perjanjian kredit yang telah ada dengan terlebih dahulu dilakukan negosiasi antara Bank Mandiri cabang Semarang dengan nasabah debitur.

c. *Hair cut*

Adalah pengurangan hutang bagi debitur yang menggunakan hutang secara wajar. *Hair cut* yang dilakukan oleh Bank Mandiri cabang Semarang adalah dengan melakukan pemotongan terhadap 25% atas pokok pinjaman dan juga penghapusan sebesar 100% atas denda yang tertunda.

◆ Alih debitur

Dilakukan dengan mengalihkan Kredit Pemilikan Rumahnya untuk dimiliki orang lain. Syarat-syarat alih debitur ini ditetapkan oleh Bank Mandiri cabang Semarang sama dengan cara-cara yang ditempuh dalam pengajuan dan penilai debitur baru.

Apabila setelah opsi tersebut diajukan ternyata nasabah debitur tetap tidak lancar dalam memenuhi prestasinya, maka jalan yang ditempuh Bank Mandiri cabang Semarang adalah dengan melakukan pelimpahan pengurusan penyelesaian kredit macet melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara / Panitia Urusan Piutang Negara.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Dari uraian tentang kenaikan suku bunga pinjaman pada perjanjian kredit pemilikan rumah melalui Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter, sebagaimana telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. Kenaikkan suku bunga pinjaman pada Bank Mandiri cabang Semarang setelah krisis moneter memang didasarkan pada suatu aturan yang tidak konsisten mengenai sistem perhitungan suku bunga pinjaman yang ditetapkan oleh bank pada perjanjian kreditnya, akan tetapi kenaikan suku bunga pinjaman secara sepihak yang dilakukan oleh Bank Mandiri cabang Semarang tidak melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian. Kebijakan kenaikan suku bunga pinjaman tersebut dilakukan untuk mencegah kebangkrutan yang dialami oleh Bank Mandiri cabang Semarang akibat krisis moneter, walaupun disisi lain para nasabah debitur memerlukan pengorbanan yang cukup besar untuk dapat melunasi angsuran KPRnya, pendapat penulis ini didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung dan pendapat para sarjana di atas, dimana resiko atas perubahan keadaan sesuai dengan rasa keadilan dan kepantasan (kepatutan) adalah dibagi dua antara debitur dan kreditur. Pada

kenyataannya dengan membaiknya keadaan perekonomian, Bank Mandiri cabang Semarang sedikit demi sedikit telah menurunkan suku bunga pinjaman pada Kredit Pemilikan Rumahnya.

2. Krisis moneter yang terjadi di Indonesia tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Meskipun krisis moneter telah menyebabkan semua pihak baik nasabah debitur maupun kreditur mengalami kesulitan, namun pada kenyataannya sebagian besar nasabah debitur KPR tetap dapat memenuhi prestasinya, dengan demikian walaupun terjadi krisis moneter nasabah debitur tetap bertanggungjawab untuk melunasi hutangnya pada Bank Mandiri cabang Semarang sampai hutang tersebut lunas dan tidak dapat berlindung dengan menggunakan krisis moneter sebagai alasan untuk menghindar dari kewajiban pemenuhan prestasi. Apabila terjadi kredit macet oleh nasabah debitur KPR setelah krisis moneter, maka oleh Bank Mandiri cabang Semarang, nasabah debitur tersebut dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

## B. SARAN

1. Kepada masyarakat calon nasabah debitur, agar lebih memperhatikan klausula-klausula di dalam perjanjian kredit yang disodorkan bank khususnya yang berkaitan dengan sistem perhitungan suku bunga pinjaman dan apabila diperlukan dapat meminta penjelasan pada pihak bank sebagai kreditur.

2. Kepada Bank, untuk menghindari kerugian akibat naik turunnya pasaran tingkat suku bunga pinjaman yang sangat berfluktuasi, sudah saatnya bank menggunakan sistem *floating rate* pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumahnya.
3. Kepada Pemerintah, agar segera merealisasikan peraturan tentang sistem perhitungan tingkat suku bunga oleh Bank Indonesia yang diberlakukan kepada seluruh bank di Indonesia, untuk menghindari terjadinya perbedaan pemahaman tentang sistem perhitungan tingkat suku bunga pada perbankan di Indonesia.
4. Kepada Pemerintah, agar pihak Bank Indonesia menentukan pagu kredit yang diperbolehkan naik pada suku bunga Kredit Pemilikan Rumah, dengan demikian terdapat rentang tertentu dalam menentukan tingkat suku bunga jika dalam perjanjian ditentukan suku bunga sewaktu-waktu dapat berubah sesuai kondisi pasar, harus memiliki rentang tertentu.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulrahman, A, *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991)
- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991)
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000)
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)- buku pertama*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)- buku kedua*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perbankan Modern*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001)
- H. Hadiwijaya, Ec. R.A. Rivai Wirasasmita, *Analisis Kredit*, (Bandung : CV. Pionir Jaya, 1991)
- Haerudin, Dede, *Aneka Skim Kredit Untuk Modal Usaha*, (Jakarta: Yayasan Bakti Kencana, 1999)
- Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH UI, 2003)
- Masjoen Sofwan, Sri Sudewi, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada, 1980)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada, 1980)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Bangunan*, (Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada, 1980)

- Simorangkir, O.P., *Kenapa Perbankan Nasional Tak Kunjung Sehat ?*, (Jakarta: Tim studi Pembudayaan Pancasila Universitas Krisnadwipayana, 2000)
- \_\_\_\_\_, *Seluk-Beluk Bank Komersial*, (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1991)
- Sinungan, Muchdarsyah, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995)
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta : IBI, 1993)
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI- Press, 1984)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Rajawali Press, 1986)
- Soetojo, Siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah (Konsep, Teknik dan Kasus)*, (Jakarta: PT. Pustaka Binaman Pressindo, 1997)
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985)
- \_\_\_\_\_, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1991)
- \_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1975)
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000)
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : Djambatan, 1996)
- Suryodiningrat, R.M., *Asas-asas Hukum Perikatan*, (Bandung: Tarsito, 1995)
- Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti, A. Djuhaepah, T. Marala, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997)
- \_\_\_\_\_, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997)
- Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996)
- Untung, Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Jogjakarta, Andi, 2000)

- Meliala, A. Qirom Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Jogjakarta: Liberty, 1985)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1990)
- \_\_\_\_\_ , *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1990)
- \_\_\_\_\_ , *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1998)
- Nasution, Anwar, *Tinjauan Ekonomi atas Dampak Paket deregulasi tahun 1998 pada Sistem Keuangan Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1991)
- Nasution, S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001)
- Opposungu, HMT, *Sumber Krisis Moneter Indonesia*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 1998)
- Patrik, Purwahid, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 1986)
- Patrik, Purwahid, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Semarang: Seksi hukum Perdata Fakultas Hukum UNDIP, 1996)
- Projodikoro, Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981)
- Rahman, Hasanudin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995)
- Rahman, Hasanudin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar: Legal Officer)*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995)
- Santoso, Rudi Tri, *Mengenal Dunia Perbankan*, (Jogjakarta: Andi Offset, 1996)
- Satrio, J, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku II*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1995)
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995)
- Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Percetakan Ekonomi, 1979)
- Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000)

Wery, P.L., *Perkembangan Hukum Tentang Iktikad Baik di Nderland*, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990)

Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996)

Widyadarma, Ign. Ridwan, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1997)

### **Majalah, Surat Kabar dan Buletin**

Adiningsih, Sri, "Restrukturisasi Perbankan", *Tempo*, 1 Maret 1999, Halaman 67

Diskon Kredit Siapa Mau, *Info Bank*, Nomor 225 / 1998, Halaman 54-55

Krisna, Askan, "Kapan Suku Bunga Turun?", *Warta Perundang-undangan*, 10 July 2003

Lewat KPR Mencoba Bergerak, *Info Bank*, Nomor 225 / 1998

Mochtar, Syahriell, "Kredit Melambat: Pengembang Terpuruk", *Info Bank*, Nomor 213 / 1997, Halaman 46-47

Panggabean, H.P., "Penggunaan "Force Majeur" Dalam Perkara Perdata", *Newsletter*, Maret 1999, Halaman 7-12

Sibarani, Bachtiar, "Hair cut atau Parate Eksekusi", *Newsletter*, Juni 2001, Halaman 13-16

Supriyanto, Eko.B., "Kebangkitan Semu Kredit Rumah", *Info Bank*, Nomor 250 / 2000, Halaman 30-32

Taswan, "Implikasi Kebijakan Pengukuran Kualitas Kredit", *Gema Stikubank*, 1 Februari 2000, Halaman 13-20

Trauma Pemicu KPR Tak Mengucur, *Info Bank*, Nomor 285 / 2001, Halaman 60-61

### **Makalah**

Budiono, Herlien, *Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Kredit*, Makalah pada dialog hukum sehari PP-INI dan Perbanas, (Jakarta: 29 Mei 2002)

Patrik, Purwahid, *Perjanjian Baku Dalam Masyarakat*, Seminar Masalah Standard Kontrak Dalam Perjanjian Kredit, (Surabaya : 11 Desember 1993)

Satrio, J, *Beberapa Seki Hukum Standarisasi Perjanjian Kredit*, Seminar Masalah Standard Kontrak Dalam Perjanjian Kredit, (Surabaya : 11 Desember 1993)

### **Internet**

Astawan, *Perbankan Nasional dalam Krisis Moneter*,  
[www.artawan.mutiaracyber.com](http://www.artawan.mutiaracyber.com)

Muhammad, Marie'i, *Perbankan Nasional Mau Kemana*, [www.korantempo.com](http://www.korantempo.com)

Tobing, Elwin, *Potret Industri Perbankan Nasional Lima Tahun Pakto '88*, [www.theprospect.com](http://www.theprospect.com)

### **PERATURAN PERUNDANGAN**

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-undang No. 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2002

Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman