AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN ANTARA BANK DAN NASABAH [1]

Oleh : Citra Margaritha Pungus [2]
Muhammad H. Soepeno [3]
Grace Henni Tampongangoy [4]

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengkaji pengaturan hukum perjanjian kredit perumahan dan untuk mengkaji akibat hukum terhadap nasabah yang melanggar perjanjian kredit perumahan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah : 1. Pengaturan hukum tentang perjanjian kredit perumahan diatur dan mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Sedangkan perjanjian kredit menurut Hukum Perdata diatur dalam Buku Ketiga Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata yang merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam. 2. Akibat hukum yang diterima oleh nasabah yang melanggar perjanjian kredit perumahan, dalam hal ini nasabah atau masyarakat yang mengambil kredit pemilikan rumah kepada bank yang melakukan wanprestasi atau cidera janji, sesuai dengan bunyi Pasal 6 UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996, maka pihak bank selaku kreditur berhak untuk menjual lelang tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai obyek jaminan dalam pengambilan kredit perumahan. Eksekusi terhadap obyek tanggungan yaitu tanah dan bangunan, tidaklah memerlukan ijin dari pengadilan karena pelaksanaan dari Pasal 6 yang dilakukan oleh bank adalah sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh UU Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada bank untuk melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek hak tanggungan dalam pengambilan kredit perumahan yang dilakukan oleh debitur (masyarakat pemohon kredit pemilikan rumah).

Kata Kunci : Perjanjian Kredit Perumahan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejarah mencatat asal mula dikenalnya kegiatan perbankan adalah pada zaman kerajaan tempo dulu di daratan Eropa.[5] Kegiatan perbankan telah ada sejak zaman Babilonia, Yunani dan Romawi.[6] Kemudian usaha perbankan ini berkembang ke Asia Barat oleh pedagang. Perkembangan perbankan di Asia, Afrika dan Amerika dibawa oleh Bangsa Eropa pada saat melakukan penjajahan ke negara jajahannya baik di Asia, Afrika maupun benua Amerika.[7]

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dari sistem pembayaran suatu negara, bahkan pada era golbalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia. Mengingat hal yang demikian itu, maka begitu suatu bank telah memperoleh izin berdiri dan beroperasi dari otoritas moneter negara yang bersangkutan, bank tersebut telah menajdi milik masyarakat. Oleh karena itu, eksistensinya bukan saja harus dijaga oleh para pemilik bank itu sendiri, tetapi juga oleh masyarakat nasional dan global.[8]

Perbankan sebagai lembaga intermediasi antar masyarakat yang mempunyai kelebihan uang dan masyarakat yang kekurangan uang atau memerlukan uang, berperan sangat penting dalam perekonomian suatu negara. Perbankan menerima simpanan dari individu, pemerintah, badan usaha milik negara maupun usaha swasta. Selanjutnya, dana yang dihimpun perbankan disalurkan berupa pinjaman dan/atau kegiatan investasi baik kepada badan usaha milik pemerintah, badan usaha swasta, maupun individual. Perbankan sebagai lembaga kepercayaan masyarakat memegang peranan yang penting dalam sistem perekonomian suatu negara, sehingga sering dikatakan bahwa bank merupakan jantung sistem keuangan. Dalam melaksanakan tugasnya bank memfasilitasi aliran barang dan jasa dari produsen kepada konsumen maupun melakukan berbagai aktivitas keuangan untuk kepentingan pemerintah. Perbankan juga bertindak sebagai perantara terbesar dalam berbagai kegiatan valuta asing, antara lain tukar menukar valuta domestik dengan valuta asing, maupun dalam pelaksanaan sistem pembayaran internasional. Kenyataan-kenyataan yang ada yang berkaitan dengan tugas dari perbankan menunjukkan bahwa sistem perbankan suatu

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 15071101626
[3] Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum
[4] Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum
[5] Kashmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 27.
[6] Djoni S Gazali, dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan,* Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 143.
[7] Kashmir, *Op-Cit,* hlm. 27
[8] Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan; Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan,* Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 1.

negara memegang peranan sangat penting dalam menggerakkan roda perekonomian.

Harus diakui jika saat ini perkembangan aktivitas kehidupan manusia di muka bumi ini sangat tidak bisa dikesampingkan dengan perbankan dan lembaga keuangan. Lembaga perbankan dan sejenisnya sangat membantu memberi kemudahan dalam mempercepat berbagai urusan, dan masyarakat telah percaya jika bank dan lembaga keuangan lainnya dianggap sebagai salah satu alternatif solusi yang ada yang berkaitan dengan masalah keuangan.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang eksistensinya tergantung mutlak pada kepercayaan mutlak dari para nasabahnya yang mempercayakan dana dan jasa-jasa lain yang dilakukan mereka melalui bank pada khususnya dan dari masyarakat luas pada umumnya. Oleh karena itu, bank sangat berkepentingan agar kadar kepercayaan masyarakat, yang sudah maupun yang akan menyimpan dananya, maupun yang telah atau akan menggunakan jasa-jasa bank lainnya terpelihara dengan baik dan dalam tingkat yang tinggi. Kepercayaan masyarakat kepada bank merupakan unsur paling pokok dari eksistensi suatu bank sehingga terpeliharanya kepercayaan masyarakat kepada perbankan adalah juga untuk kepentingan masyarakat banyak.

Perbankan sebagai lembaga kepercayaan masyarakat memegang peranan yang penting dalam sistem perekonomian suatu negara, sehingga sering dikatakan bahwa bank merupakan jantung sistem keuangan. Dalam melaksanakan tugasnya bank memfasilitasi aliran barang dan jasa dari produsen kepada konsumen maupun melakukan berbagai aktivitas keuangan untuk kepentingan pemerintah.[9] Kenyataan-kenyataan yang ada yang berkaitan dengan tugas dari perbankan menunjukkan bahwa sistem perbankan suatu negara memegang peranan sangat penting dalam menggerakkan roda perekonomian.

Bank memegang peranan yang amat penting sebagai sumber permodalan dan perantara keuangan. Pengaturan arus uang dari penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito dan giro, kemudian disalurkan lagi ke masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.[10]

Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengatakan bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkn pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.[11] Untuk mencapai tujuannya tersebut perbankan menjalankan fungsi utamanya sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Sebagai penyalur dana, salah satunya adalah dengan menyalurkan kredit kepada masyarakat untuk memperoleh rumah hunian melalui fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Lembaga perbankan mempunyai fungsi dan tanggung jawab yang sangat besar, selain memiliki fungsi tradisional yaitu untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dalam arti sebagai pengelola pihak yang berkelimpahan dana dan memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan bagi yang berkekurangan dana yang dalam hal ini bank menjalankan fungsi *financial intermediary*, bank juga berfungsi sebagai sarana pembayaran.[12]

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga, rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyia fungsi yang sangat dimana ditentukan suatu sistem penjualan rumahpenting bagi kehidupan masyarakat.

Penyediaan rumah hunian bagi masyarakat merupakan program pemerintah dimana ditentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui bank atau Kredit Pemilikan Rumah Bank (KPR-BTN).[13]

Rumah yang dibeli dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu obyek jaminan yang sah kepada pihak bank yang menyalurkan kredit perumahan, namun dalam prakteknya banyak akibat hukum yang dapat terjadi karena perbuatan hukum pengalihan kepemilikan rumah yang sering kali terjadi dan dijumpai yang terjadi tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak bank sebagai pemberi kredit pemilikan rumah. Untuk itu apabila terjadi hal

---

[9] *Ibid,* hlm. v

[10] Grace Tampongangoy, 2020, *Hukum Perbankan: Kedudukan Hukum Perbankan Asing Dalam Sistem Perbanakan Di Indonesia,* Amerta Media: Banyumas, hlm. 70.

[11] Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

[12] Grace Tampongangoy, *Op-Cit,* hlm. 70 – 71.

[13] Karolina Sitepu, *Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Dalam Prosese Kredit*, Jurnal Ekohum volume X Edisi Juli-Desember, tanpa tahun, hlm. 72.

yang demikian, maka aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli rumah tersebut perlu untuk mendapat perhatian.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian kredit perumahan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap nasabah yang melanggar perjanjian kredit perumahan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Perjanjian Kredit Perumahan

Kebutuhan akan perumahan sekarang ini sangatlah dibutuhkan oleh masyarakat, oleh karena itu peran pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat ini sangat dibutuhkan. Peranan pemerintah terhadap kebutuhan masyarakat akan perumahan adalah dalam hal penyediaan dana dan prakarsa untuk usaha pembangunan perumahan. Tentunya peranan pemerintah ini dalam hal tersedianya fasilitas untuk memberikan kredit pemilikan rumah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalan level kecil dan menengah. Kredit rumah merupakan hal yang sangat biasa, akan tetapi akan menjadi masalah di bidang hukum manakala dalam pelaksanaannya terdapat cedera hukum akibat dilanggarnya perjanjian yang diadakan dan disepakati diantara pihak yang memberi kredit dan pihak yang menerima kredit, antara bank dan nasabah.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat diperasamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[14] Kredit yang diberikan perbankan lazim dikenal dengan perjanjian kredit bank, dimana pemberian kredit oleh bank ini merupakan suatu perjanjian antara bank dengan pihak peminjam (nasabah debitur) dan perjanjian ini lahir berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan peminjam dana yaitu nasabah debitur.[15]

Perumahan adalah salah satu kebutuhan yang sangat penting serta mendasar bagi manusia, baik digunakan sebagai tempat tinggal, usaha, perkantoran atau fungsi-fungsi lainnya. Fasilitas perumahan ini saat ini belum dimiliki dan dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, belum semua masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak huni, sehat, aman dan permai.[16]

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank menyediakan pembiayaan berupa kredit untuk kepemilikan rumah atau sering kita kenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Keberadaan pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan solusi yang diberikan oleh pemerintah agar rakyat boleh memperoleh tempat tinggal yang layak huni.

Pemerintah dengan gencar membangun perumahan dan pemukiman yang layak huni, penyediaan jumlah perumahan yang semakin banyak dengan harga yang terjangkau dengan kualitas yang layak huni khususnya bagi masyarakat yang tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai. mereka boleh membeli dengan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah melalui Lembaga Keuangan perbankan. Upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan dalam rangka menyediakan jumlah perumahan yang semakin banyak dan dengan harga yang dapat dijangkau khususnya oleh golongan masyaarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai.

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Kredit pemilikan rumah yaitu suatu jenis layanan kredit yang diberikan pihak bank kepada pihak debitur yang ingin meminjam pinjaman khusus untuk bisa mencukupi kebutuhan pembangunan rumah. Kredit pemilikan rumah bisa diajukan oleh baik secara perorangan yang dilakukan secara langsung melalui perbankan, juga bisa diajukan oleh

[14] Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Cet kedua, Sinar Grafika: Jakarta, hlm. 312

[15] *Ibid.*

[16] Akhlis Suhada, 2021, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Mandiri, Kantor Cabang Kudus,* Skripsi, Universitas Muhammadiyah, Surakarta. hlm. 2.

perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen.[17]

Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara sebagai berikut:[18]

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem kredit pemilikan rumah (KPR), yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.

Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, pihak perbankan bertindak selaku penyedia dana dan memberikan dana kepada masyarakat yang akan membeli rumah secara kredit.

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, debitor atau masyarakat tidaklah mempunyai rumah. Perjanjian kredit yang diadakan adalah agar supaya masyarakat (debitor) bisa memiliki rumah, dimana pada akhirnya rumah yang diperoleh melalui perjanjian kredit itulah yang menjadi jaminan kredit yang diajukan oleh debitor (masyarakat). Pengaturan hukum perjanjian kredit pemilikan rumah mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[19]

Sedangkan perjanjian kredit menurut Hukum Perdata diatur dalam Buku Ketiga Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdata yang merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam.

Apa yang disebutkan dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdata menyebutkan tentang ketentuan-ketentuan atau kewajiban yang harus dipatuhi oleh nasabah debitur dalam hal ini masyarakat yang akan mengambil kredit pemilikan rumah dan bank sebagai pihak pemberi kredit pemilikan rumah. Ketentuan yang tidak dapat tidak harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang bterlibat dalam kredit pemilikan rumah.

B. Akibat Hukum Terhadap Nasabah Yang Melanggar Perjanjian Kredit Perumahan

Pembangunan sedang berlangsung terus menerus di Indonesia sekarang ini dan sebagaimana yang kita ketahui bersama bahwa pembangunan tentunya memerlukan dana dalam jumlah yang sangat besar. Lembaga perbankan yang salah satu kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat berupa bentuk pemberian kredit merupakan salah satu sumber pendanaan yang sangat penting. Kredit perbankan ini disalurkan oleh Bank-Bank Pemerintah maupun Bank-Bank swasta. Bagi masyarakat selaku debitur, kredit perbankan membantu pemenuhan kebutuhan dan menunjang pendanaan berbagai kegiatan yang mereka lakukan.

Dalam setiap pemberian kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat (debitur) selaku penerima dana, tentunya bank sangat mengharapkan bahwa apa yang diperjanjikan yang sudah dinyatakan dalam surat perjanjian kredit antara bank dengan masyarakat penerima dana kredit, akan ditempati dan ditaati dan bank sangatlah mengharapakan bahwa pengembalian pinjaman akan berlangsung tepat waktu sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dalam syarat-syarat perjanjian kredit yang dibuat. Namun tidaklah dapat disangkal pula bahwa kadang-kadang debitur (masyarakat peminjam dana) dengan alasan-alasan yang bermacam ragam, mereka belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya kepada bank (kreditur).

Macetnya pengembalian dana pinjaman oleh masyarakat yang mengajukan kredit pemilikan rumah, bisa saja terjadi dengan bermacam faktor antara lain, mungkin saja debitur (masyarakat yang meminjam dana perbankan) dalam menjalankan usahanya mengalami kerugian atau juga memang ada debitor yang beritikad tidak baik dimana sejak awal sudah bermaksud untuk melakukan penipuan dan banyak alasan-alasan yang lain.

Bank selaku badan usaha tentu saja selalu mengharapkan bahwa kredit yang disalurkannya dapat dikembalikan oleh debitor dalam hal ini masyarakat yang menerima kredit pemilikan

[17] Edwyn Agung, 2008, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT Bank Danamond Indonesia, tbk Cabang Semarang Pemuda*, Tesis,

[18] *Ibid.*

[19] Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan,* edisi Revisi , Mandar Maju: Bandung, hlm. 311

rumah dengan baik dan tepat waktu. Namun bank juga sudah menyadari bahwa pasti akan timbul resiko seiring dengan adanya perjanjian kredit yang diberikannya, resiko akan mengalami kerugian, dan ini biasanya terjadi apabila kreditnya macet. Dalam rangka untuk meminimalisir resiko yang muncul, bank akan menyalurkan kreditnya dengan memegang erat pada prinsip kehati-hatian dan prinsip mengenal nasabah. Kedua prinsip ini selalu dijalankan oleh bank dalam menyalurkan kredit.

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya, bank wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.[20] Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa, "perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".[21]

Di dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tentang prinsip kehati-hatian ada pasal yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian. Selain itu UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bab V yang mengatur tentang Pembinaan dan Pengawasan terdiri dari Pasal 29 sampai dengan Pasal 37B, maka Pasal 29 merupakan salah satu pasal yang termasuk dalam ruang lingkup pembinaan dan pengawasan. Artinya, ketentuan prinsip kehati-hatian (*prudent banking*) mrupakan bagian dari pembinaan dan pengawasan bank. Anwar Nasution mengatakan bahwa, ketentuan prinsip kehati-hatian (*prudent banking*) termasuk dalam ruang lingkup pembinaan bank dalam arti sempit.[22]

Apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian, oleh UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sama sekali tidak dijelaskan. UU No. 10 Tahun 1998 hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4).

Anwar Nasution menyebutkan bahwa ruang aturan *prudent banking* (pembinaan dalam arti sempit) meliputi persyaratan modal awal maupun rasio modal terhadap kemungkinan resiko yang dihadapinya, Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), rasio pinjaman terhadap deposito maupun posisi luar negeri, rasio cadangan minimum, cadangan penghapusan aktiva produktif (kredit macet), transparansi pembukuan berdasarkan standarisasi akuntansi serta audit.[23]

Hal menarik dalam prinsip kehati-hatian bank adalah adanya kewajiban bagi bank untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (4). Dalam Penjelasan Pasal 29 ayat (4) disebutkan bahwa: "Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah, dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Informasi tersebut perlu diberikan dalam hal bank bertindak sebagai perantara dana dari nasabah atau pembelian/penjualan surat berharga untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya".[24]

Ketentuan ini menunjukkan bahwa bank benar-benar memiliki tanggung jawab terhadap nasabahnya. Hal ini memang penting untuk bank lakukan, dalam rangka menjaga hubungan baik dan berkelanjutan dengan nasabahnya. Sebab, jika sekali nasabah dirugikan, akibatnya nasabah selamanya tidak akan percaya kepada bank bersangkutan. Hal ini relevan dengan konsep hubungan antara bank dengan nasabahnya, yang bukan hanya sekedar hubungan debitur-kreditur semata, melainkan sebagai hubungan kepercayaan (*fiduciary relationship*).[25]

Dalam sejarah perbankan Indonesia, ketentuan prinsip kehati-hatian (*prudent banking*) sudah seringkali dilakukan revisi atau pergantian, baik setelah lahirnya UU No.7 Tahun 1992 maupun ketika pemerintah mengundangkan UU No. 10 Tahun 1998. Regulasi tersebut sebagian besar diwujudkan dalam bentuk Surat Edaran dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia.

---

[20] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 18.

[21] Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan,* edisi revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 313.

[22] Anwar Nasution, *Pokok-Pokok Pikiran tetang Pembinaan dan Pengawasan Perbankan dalam rangka Pemantapan Kepercayaan kepada Masyarakat terhadap Industri Perbankan*, Makalah disampaikn pada Seminar "Pertanggungjawaban Bank Terhadap Nasabah", Departemen Kehakiman, BPHN, Jakarta, 24-25 Juni 1997, hlm. 2

[23] Anwar Nasution, *Op-Cit.*

[24] Sentosa Sembiring, *Op-Cit*, hlm. 360.

[25] Sutan Remy Syahdeini, *Bank Indonesia Sebagai Penggerak Utama Reformasi Peraturan Perundang-undangan,* Pidato Ilmiah dalam Rangka Penerimaan Jabatan Guru Besar Ilmu hukum pada Fakultas hukum UNAIR, Surabaya, 16 Desember 1996.

Penerapan prinsip mengenal nasabah atau lebih dikenal umum dengan '*know your customer principle*' (*KYC principle*) ini didasari pertimbangan bahwa prinsip mengenal nasabah tidak saja penting dalam rangka pemberantasan kejahatan pencucian uang, tetapi juga dalam rangka penerapan *prudential banking* untuk melindungi bank atau perusahaan jasa keuangan lain dari berbagai resiko dalam berhubungan dengan nasabah dan *counter-party*. Khususnya terhadap para nasabah, pihak bank, atau perusahaan jasa keuangan lain harus mengenali para nasabah agar bank atau perusahaan jasa keuangan lain tidak terjerat di dalam kejahtaan pencucian uang. Prinsip mengenal nasabah ini merupakan rekomendasi FATF, yang merupakan prinsip ke-15 dari 25 *Core Principles for Effective Banking Supervision dan Basel Committee.*[26] Pengenalan terhadap nasabah harus dilakukan mulai dari identitas nasabah, prosedur penerimaan nasabah, me-monitoring nasabah secara kontinu, dan kemudian melaporkan kepada pihak yang berwenang.

Lahirnya prinsip mengenal nasabah di Indonesia sekitar tanggal 18 Juni 2002 dimana Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2002 tentang Prinsip Mengenal Nasabah (*know your customer principle*).[27]

Menurut Peraturan Bank Indonesia tersebut, prinsip mengenal nasabah adalah prinsip yang diterapkan bank untuk mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah, termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan. Yang dimaksud dengan nasabah disini adalah pihak yang menggunakan jasa bank dan meliputi perorangan, perusahaan (termasuk yayasan dan badan sejenis lainnya), lembaga pemerintah, lembaga internasional, dan perwakilan negara asing serta bank.

Latar belakang Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) tersebut adalah karena semakin berkembangnya kegiatan usaha perbankan sehingga bank diperhadapkan pada berbagai resiko, baik resiko operasional, hukum, terkonsentrasinya transaksi, maupun resiko reputasi. [28]

Resiko operasional, merupakan resiko kerugian yang secara langsung atau tidak langsung bersumber dari internal atau eksternal bank. Dalam konteks KYCP (*Know Your Customer Principle*), resiko ini berhubungan dengan penerapan operasional perbankan, pengawasan internal, dan *due deligence* yang kurang memadai.[29]

Resiko hukum, berkaitan dengan kemungkinan bank menjadi target pengenaan sanksi karena tidak mematuhi standar KYCP dan gagal melaksanakan *due deligence* yang diperlukan terhadap nasabah.[30] Dalam hal ini bank dapat dikenakan denda atau sanksi lainnya oleh otoritas pengawas bank atau bahkan dikenakan pertanggungjawaban pidana oleh pihak yang berwajib. Penyelesaian masalah melalui pengadilan dapat menimbulkan implikasi biaya yang sangat besar bagi bank sehingga mempengaruhi bisnis perbanakan yang bersangkutan.

Resiko konsentrasi, terkait dengan sisi aktiva dan pasiva bank.[31] Dalam praktek pengawasan, pengawas bank tidak hanya berkepentingan dengan sistem informasi untuk mengidentifikasikan konsentrasi kredit yang dijalankan bank, tetapi juga penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam menyalurkan kredit terhadap seseorang atau grup kreditur. Tanpa mengenal identitas nasabah secara pasti dan memahami hubungan antara nasabah yang satu dengan nasabah-nasabah lainnya, sulit bagi bank untuk mengatasi resiko konsentrasi tersebut. Sementara itu di sisi pasiva, resiko konsentrasi berhubungan dengan resiko dana, khususnya dalam hal terjadi penarikan secara tiba-tiba dalam jumlah yang besar oleh nasabah yang berakibat pada likuidasi bank yang bersangkutan. Untuk ini bank perlu melakukan analisa terhadap adanya konsentrasi simpanan, memahami karakteristik simpanan termasuk identitas deposan dan hal-hal apa saja yang dapat menghubungkan deposan tersebut dengan simpanan deposan lainnya.

Resiko reputasi, berhubungan dengan hal-hal yang berpotensi mempengaruhi penilaian masyarakat terhadap praktek-praktek yang dijalankan oleh suatu bank yang dapat mengakibatkan berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap integritas bank yang bersangkutan.[32]

---

[26] *Ibid,* hlm.148.
[27] *Ibid,* hlm.148
[28] Yunus Husein, *Op-Cit,* hlm.31.
[29] *Ibid.*
[30] *Ibid.*
[31] *Ibid,* hlm.32.
[32] *Ibid,* hlm.31.

Untuk penerapan prinsip mengenal nasabah ini, bank wajib menetapkan beberapa hal, yakni:

1. kebijakan penerimaan nasabah;
2. kebijakan dan prosedur dalam mengidentifikasi nasabah;
3. kebijakan dan prosedur pemantauan terhadap rekening dan transaksi nasabah;
4. kebijakan dan prosedur manajemen resiko yang berkaitan dengan penerapan prinsip mengenal nasabah.[33]

Peraturan Bank Indonesia ini menentukan bahwa sebelum melakukan transaksi dengan nasabah, bank wajib meminta informasi mengenai antara lain identitas calon nasabah, maksud dan tujuan diadakan transaksi dan meminta informasi lainnya serta identitas lain yang lebih lengkap (Pasal 4).

Identitas calon nasabah harus dapat dibuktikan dengan adanya dokumen-dokumen pendukung dan bank diwajibkan untuk meneliti kebenaran dokumen pendukung itu. Bahkan bila perlu, bank dapat melakukan wawancara dengan calon nasabah untuk meyakini keabsahan dan kebenaran dokumen-dokumen itu.

Pasal 1 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Definisi ini memungkinkan bahwa fungsi perbankan adalah sebagai perantara antara pihak-pihak yang berkelebihan dana dengan pihak-pihak yang memerlukan dana. Dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.[34]

Salah satu usaha bank untuk mengamankan kreditnya agar dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kredit yang sudah dibuat, maka bank akan meminta jaminan dari pihak debitor, dimana jaminan yang dimintakan adalah berupa tanah dan bangunan. Dalam perjanjian kredit perumahan, maka jaminan itu adalah rumah yang dibeli oleh debitor dengan dana yang berasal dari kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank. Jaminan rumah yang diperoleh debitor melalui kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank dipandang sangat baik karena nilai ekonomis dari tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil.

Pengaturan mengenai tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai jaminan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam UU No. 4 Tahun 1996 ini, diatur tentang perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada bank selaku kreditor yang terdapat dalam Pasal 6 yang menyebutkan bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Berdasarkan bunyi Pasal 6 UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 di atas, maka apabila debitor melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka pihak bank selaku kreditor berhak untuk menjual lelang tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai obyek jaminan dalam pengambilan kredit perumahan. Eksekusi terhadap obyek tanggungan yaitu tanah dan bangunan, tidaklah memerlukan ijin dari pengadilan karena pelaksanaan dari Pasal 6 yang dilakukan oleh bank adalah sesuai dengan apa yang damanatkan oleh UU Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada bank untuk melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek hak tanggungan dalam pengambilan kredit perumahan yang dilakukan oleh debitor (masyarakat pemohon kredit pemilikan rumah).

Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa ada tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, obyek tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaiman dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan, dijual melalui pelelangan umum;
3. Apabila debitur cidera janji, atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

[33] N.H.T. Siahaan, 2002, *Money Laundering, Pencucian Uang dan Kejahatan Perbankan,* Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 80.

[34] Grace Tampongangoy, *Loc-Cit*, hlm. 71.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dengan begitu banyaknya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan pengembang maka tentunya haruslah ada pengaturan yang jelas tentang kepemilikan rumah. Pengaturan hukum tentang perjanjian kredit perumahan diatur dan mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan perjanjian kredit menurut Hukum Perdata diatur dalam Buku Ketiga Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata yang merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam.
2. Akibat hukum yang diterima oleh nasabah yang melanggar perjanjian kredit perumahan, dalam hal ini nasabah atau masyarakat yang mengambil kredit pemilikan rumah kepada bank yang melakukan wanprestasi atau cidera janji, sesuai dengan bunyi Pasal 6 UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996, maka pihak bank selaku kreditur berhak untuk menjual lelang tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai obyek jaminan dalam pengambilan kredit perumahan. Eksekusi terhadap obyek tanggungan yaitu tanah dan bangunan, tidaklah memerlukan ijin dari pengadilan karena pelaksanaan dari Pasal 6 yang dilakukan oleh bank adalah sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh UU Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada bank untuk melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek hak tanggungan dalam pengambilan kredit perumahan yang dilakukan oleh debitur (masyarakat pemohon kredit pemilikan rumah). Adapun jenis eksekusi terhadap obyek tanggungan itu, bank dapat menjual melalui pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan setelah ada kesepakatan antara bank dengan nasabah.

B. Saran

1. Pengaturan tentang perjanjian kredit perumahan hendaknya ditinjau kembali karena pihak bank terlalu banyak memberikan kewajiban kepada debitor sedangkan bank diberikan hak yang sangat luas, sehingga tidak terjadi keseimbangan hak dan kewajiban antara bank dan masyarakat selaku debitor pada perjanjian kredit perumahan.
2. Ada baiknya untuk mencegah terjadinya kredit macet, dalam hal ini debitor atau masyarakat yang mengambil kredit perumahan gagal dalam meneruskan pembayaran kreditnya atau melakukan wanprestasi atau cidera janji, hendaknya sebelum perjanjian dilakukan, pihak bank harus mengkomunikasikan dengan debitor tentang hal-hal yang mungkin saja terjadi dan bagaimana jalan keluar atau solusi yang dapat diambil.

DAFTAR PUSTAKA

Agung, Edwyn, 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT Bank Danamond Indonesia, tbk Cabang Semarang Pemuda,*

Budiono, Herlian.2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Fuady, Munir, 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer,* cet ke.1, Citar Aditya Bakti, Bandung.

Gazali, Djoni. S. dan Rachmadi Usman. 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Harahap, Yahya. 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian,* Alumni, Bandung.

Kasim, Ali Said. 2003, *Penerapan Know Your Customer Principle Di Indonesia* , Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Kashmir. 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya,* Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Muhammad, Abdulkadir. 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Nasution, Anwar. *Pokok-Pokok Pikiran tetang Pembinaan dan Pengawasan Perbankan dalam rangka Pemantapan Kepercayaan kepada Masyarakat terhadap Industri Perbankan*, Makalah disampaikn pada Seminar "Pertanggungjawaban Bank Terhadap Nasabah", Departemen Kehakiman, BPHN, Jakarta, 24-25 Juni 1997

Prodjodikoro, Wirjono. 1989, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta.

Purwadarminto. 1994 *Bank dan Lembaga Keuangan,* Gramedia, Jakarta.

Rahman, Hasanudddin. 1995. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Adytia Bakti: Bandung.

Sitepu, Karolina, *Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Dalam Prosese Kredit*, Jurnal Ekohum volume X Edisi Juli-Desember.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat,* RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Sentosa, Sembiring. 2012, *Hukum Perbankan,* edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung.

Suparni, Niniek. 2013. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)*, Rineka Cipta, Jakarta.

Subekti. 2002 *Hukum Perjanjian,* edisi revisi, cetakan ke-21, Intermasa, Jakarta.

Sutedi Adrian, 2014, *Hukum Perbankan; Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan,* Sinar Grafika: Jakarta.

Suhada, Akhlis. 2021. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Mandiri, Kantor Cabang Kudus,* Skripsi, Universitas Muhammadiyah, Surakarta.

Setiawan. R. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perbankan,* Bina Cipta, Bandung.

Simanjuntak. P.N.H. 2015. *Hukum Perdata Indonesia,* Kencana, Jakarta.

Siahaan N.H.T. 2002 *Money Laundering, Pencucian Uang dan Kejahatan Perbankan,* Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Syahdeini, Sutan Remy. *Bank Indonesia Sebagai Penggerak Utama Reformasi Peraturan Perundang-undangan,* Pidato Ilmiah dalam Rangka Penerimaan Jabatan Guru Besar Ilmu hukum pada Fakultas hukum UNAIR, Surabaya, 16 Desember 1996.

Tutik, Titik Triwulan. 2006, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.

Tampongangoy, Grace. 2020. *Hukum Perbankan: Kedudukan Hukum Perbankan Asing Dalam Sistem Perbankan Di Indonesia*, Amerta Media: Banyumas.

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

Internet:

Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses tanggal 31 Mei 2022, dari kbbi.web.id.

Upaya Bank Dalam Menjaga Rahasia Bank Sebagai Wujud Perlindungan Hukum terhadap Nasabah, diakses pada tanggal 31 Mei 2022 dari nickanickhuna.blogspot.co.id.

Deregulasi Perbankan : Sejumlah Aturan Tambal Sulam, dalam http://www.tempo.co.id/ng/52/utama3.ht.