



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS PERBANDINGAN PERLINDUNGAN DEBITUR  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK  
KONVENSIONAL X DAN AKAD PEMBIAYAAN  
AL-MURABAHAH (KPR SYARIAH) BANK SYARIAH Y**

**SKRIPSI**

**IRJAYANTI MARDIN**

**0706277863**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS PERBANDINGAN PERLINDUNGAN DEBITUR  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK  
KONVENSIONAL X DAN AKAD PEMBIAYAAN  
AL-MURABAHAH (KPR SYARIAH) BANK SYARIAH Y**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**IRJAYANTI MARDIN**

**0706277863**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
DEPOK  
JULI 2011**

**i**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Irjayanti Mardin**

**NPM : 0706277863**

**Tanda tangan:** 

**Tanggal : 6 Juli 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Irjayanti Mardin  
NPM : 0706277863  
Program Studi : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Perlindungan Debitur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Abdul Salam, S.H., M.H.

Penguji : Sri Susilowati Mahdi, S.H., M.H.

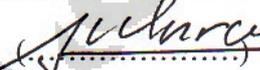
Penguji : Surini A. Syarif, S.H., M.H.

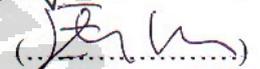
Penguji : Suharnoko, S.H., MLI.

Penguji : Endah Hartati, S.H., M.H.

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 6 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT yang telah memberikan penulis kekuatan untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Perbandingan Perlindungan Debitur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y”. Tak lupa juga shalawat dan salam untuk Rasulullah SAW beserta para sahabatnya. Karuniakanlah rahmat dan barokah-Mu kepada Rasulullah SAW.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan atas pembuatan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Abdul Salam, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah menyediakan waktunya demi memberi arahan dan bimbingan serta masukan-masukan kepada penulis;
2. Ibu Sri Susilowati Mahdi, S.H., M.H., Ibu Surini A. Syarif, S.H., M.H., Suharnoko, S.H., M.LI., Ibu Endah Hartati, S.H., M.H., selaku penguji;
3. Ibu Wiwiek Awiati, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Akademis yang telah membimbing dalam menyusun IRS selama penulis kuliah di FHUI;
4. Para narasumber yakni Bapak Edwin Markin, Bapak Adiwan, Ibu Ade, Mba Yusi Erliani, dan Mas Anggoro serta seluruh karyawan Bank Konvensional X Pusat, Bank Konvensional X Cabang Koja dan Bank Syariah Y Cabang Mayestik yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam perolehan data skripsi ini;
5. Almarhum ayahanda Mardin Tabbo yang telah mendorong penulis untuk selalu belajar dan bekerja keras dan ibunda Hamdana Tapa yang telah memberikan segala dukungan moril dan materil serta doa yang tulus untuk penulis;

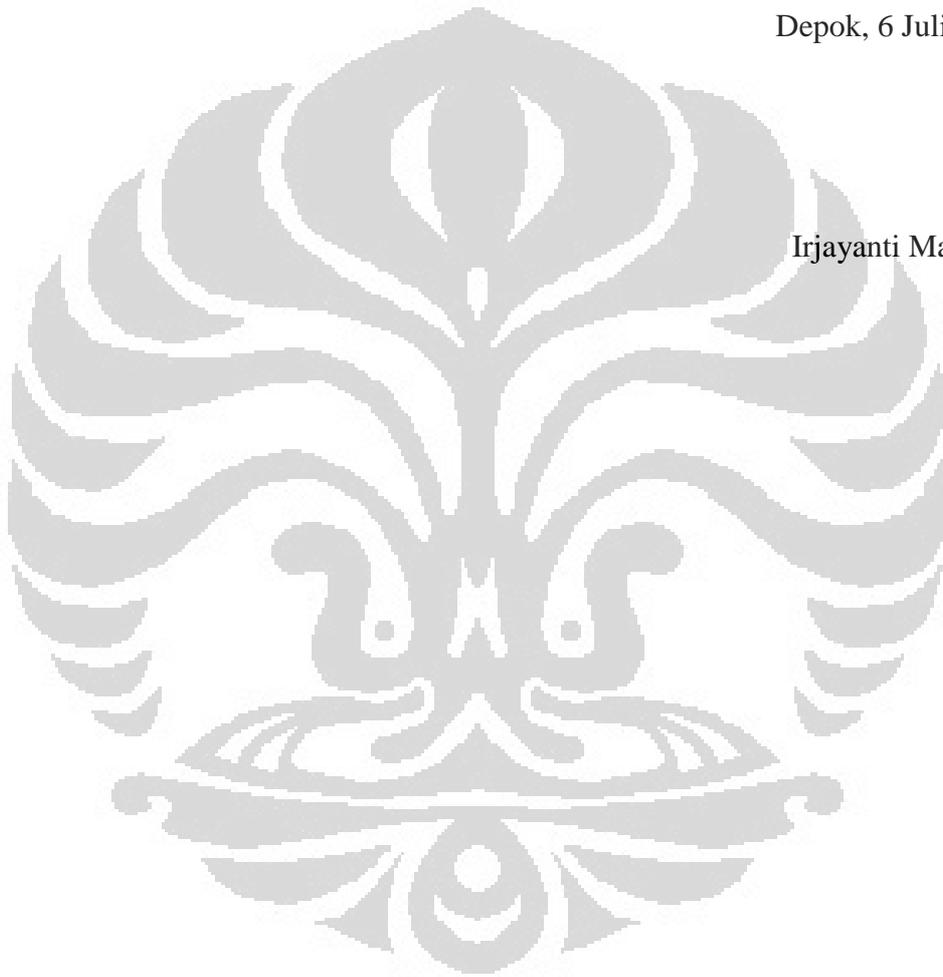
6. Marhana Mardin, Ira Maya Mardin, Wachyudi Mardin, Andriyadi Mardin, Pusvita Sari Mardin, Nabila Lulua Malika, Jasmine Aurora Almaira, Ilham Suryana, Adinda Rahmadani serta seluruh keluarga besar Mardin yang telah memberikan bantuan serta doa kepada penulis;
7. Om Imam, Tante Yanti, Tante Sri, Kang Ade, dan Kang Herman yang telah banyak membantu penulis dalam mendapatkan ide-ide cemerlang dalam terselesaikannya skripsi ini;
8. Entry Pralianpita, Nur Adlina Utami, Dwi Nugrahaeny, Rumingraras W, Sarah Chyntia P, Ayu Susanti, Rima Rahayu, Dea Merissa Putri, dan Inneke Kusuma Dewi, terima kasih untuk kesediaannya telah menjadi teman baik penulis, membantu serta memberikan dukungan dan masukan selama penulis menjalani perkuliahan di FHUI;
9. Dita Rahmasari, Diptanala Dimitri, Dwi Ayunda Sahar, dan Inneke K D, selaku teman satu pembimbing yang selalu berbagi informasi bimbingan, dukungan, serta doa untuk terselesaikannya skripsi ini;
10. Teman baik penulis Citra Claudia Isabella, Ayu Puspita Sari, dan Putri Aprelia Virginia yang telah menjadi teman, sahabat, sekaligus keluarga bagi penulis. Terima kasih atas segala doa, dorongan, semangat, serta dukungannya kepada penulis yang tentunya itu semua sangatlah berarti bagi penulis;
11. Sahabat penulis di waktu SMA Nely Anastasia Pardede, Hosiana Johana Hutahean, Cinthya Yuki, Erica Maria Magdalena, dan Theodora Linda. Terima kasih telah menjadi teman baik dan sahabat bagi penulis;
12. Teman-teman penulis lainnya Mona, Helen, Octa, Risa, Nisa, April, Rorr, Ryan, Om Tio, Adnan, Omen, Aldo, Mojo, Jojo, Apri, Dimas, Dian Bos, dan semua teman baik penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas doa dan dukungannya kepada penulis;
13. Pak Selamat Birpen, Pak Jon, dan para petugas perpustakaan FHUI yang telah memberikan banyak bantuan dan informasinya untuk skripsi penulis;
14. Teman-teman angkatan 2007 FHUI yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih telah menjadi teman baik penulis selama di FHUI; dan

15. Seluruh pihak yang telah membantu serta memberikan dukungan kepada penulis sehingga skripsi dapat diselesaikan dengan baik.

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi ini menjadi lebih baik lagi. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Depok, 6 Juli 2011

Irjayanti Mardin



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irjayanti Mardin

NPM : 0706277863

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Perbandingan Perlindungan Debitur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 6 Juli 2011

Yang menyatakan,



(Irjayanti Mardin)

## ABSTRAK

Nama : Irjayanti Mardin  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Analisis Perbandingan Perlindungan Debitur Perjanjian Kredit  
Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad  
Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Skripsi ini membahas mengenai perbandingan perlindungan debitur antara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan KPR Syariah (KPR Syariah) dengan Akad Murabahah Bank Syariah Y. Pokok permasalahan dalam skripsi ini adalah perbedaan, kelebihan dan kekurangan, serta bentuk perlindungan debitur KPR Bank Konvensional X dan KPR Syariah Bank Syariah Y. Bentuk penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah Yuridis-Normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan hasil wawancara. KPR Syariah Bank Syariah Y dan KPR Bank Konvensional X memiliki beberapa perbedaan; salah satunya adalah sistem bunga dan keuntungan. KPR dan Pembiayaan KPR Syariah ditawarkan kepada debitur dengan bentuk perjanjian baku yang tentunya sedikit banyak telah memberatkan posisi debitur. Keberadaan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) diharapkan dapat melindungi konsumen dengan berusaha menyeimbangkan kedudukan bank dan debitur dalam perjanjian baku tersebut.

Kata kunci:  
Kredit Pemilikan Rumah, Murabahah, Perlindungan Debitur

## ABSTRACT

Name : Irjayanti Mardin  
Study Program : Law  
Title : Comparative Analysis of Debtor Protection of House Ownership Credit Agreement (KPR) Bank Konvensional X and Al-Murabahah Financing Akad (KPR Syariah) Bank Syariah Y

This thesis discusses the comparison of debtor protection between House Ownership Credit (KPR) Bank Konvensional X and Murabahah Financing (KPR Syariah) Bank Syariah Y. The principal problem in this thesis are the differences, advantages and disadvantages, and debtor protection of KPR Bank Konvensional X and KPR Syariah Bank Syariah Y. Form of this research is Juridical-Normative research that emphasizes the use of legal norms in writing and supported by the results of the interview. KPR Bank Konvensional X and KPR Syariah Bank Syariah Y have some differences; one of them is interest system and margin. KPR and KPR Syariah are offered to debtor with a standard contract which certainly more or less has incriminated debtor position. Existence of Law Number 8 of 1999 Concerning Debtor Protection is expected to be able to protect debtor with trying to equalize bank position and debtor position in that standard contract.

Keywords:  
House Ownership Credit, Murabahah, Debtor Protection

## DAFTAR ISI

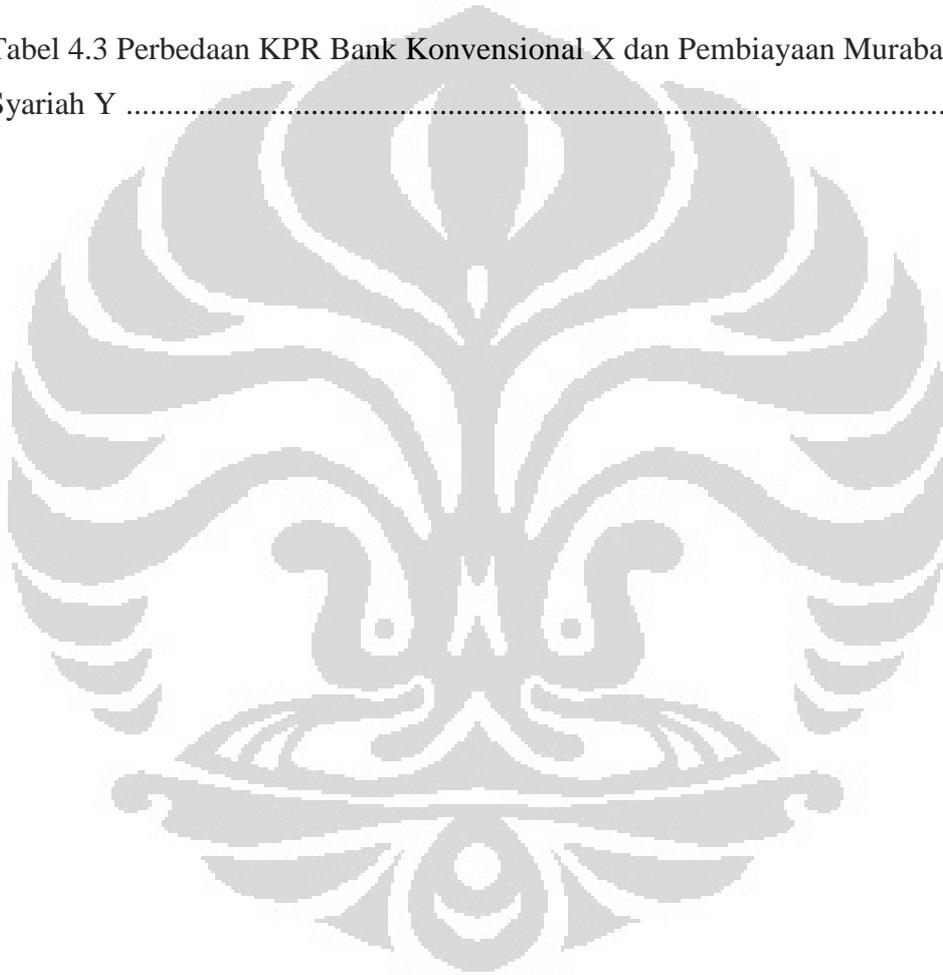
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR SKEMA .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
1. PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	6
1.3 Tujuan Penulisan .....	6
1.4 Definisi Operasional .....	7
1.5 Metode Penelitian .....	10
1.6 Sistematika Penelitian .....	13
2. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH .....	16
2.1 Tinjauan Umum Perjanjian .....	16
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	16
2.1.2 Asas-Asas Umum Perjanjian .....	17
2.1.3 Bentuk Perjanjian .....	21
2.1.4 Syarat Sah Perjanjian .....	21
2.1.5 Perjanjian Baku .....	26
2.1.5.1 Keabsahan perjanjian baku .....	27
2.1.5.2 Pencantuman klausul yang memberatkan (termasuk Klausul eksemsi dalam perjanjian baku) .....	29

2.1.5.3 Perjanjian baku Menurut UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) .....	31
2.2 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	33
2.2.1 Perjanjian Kredit .....	33
2.2.1.1 Pengertian perjanjian kredit .....	33
2.2.1.2 Prinsip-prinsip kredit .....	34
2.2.1.3 Jenis kredit .....	36
2.2.2 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	37
2.2.2.1 Jenis KPR .....	39
2.2.2.2 Syarat dan ketentuan KPR .....	39
2.2.2.3 Sistem bunga dalam KPR .....	41
2.2.3 Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Baku .....	42
2.3 Tinjauan Umum Akad Pembiayaan Murabahah .....	45
2.3.1 Pengertian murabahah .....	45
2.3.2 Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah .....	49
2.3.3 Tahapan dan Proses Transaksi Murabahah .....	53
<b>3. TINJAUAN KHUSUS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK KONVENSIONAL X DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK SYARIAH Y .....</b>	<b>58</b>
3.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X .....	58
3.1.1 Produk Kredit Bank Konvensional X .....	58
3.1.2 Produk KPR Bank Konvensional X .....	59
3.1.2.1 Pengertian KPR Bank Konvensional X .....	59
3.1.2.2 Syarat dan ketentuan KPR Bank Konvensional X .....	60
3.1.2.3 Prosedur KPR Bank Konvensional X .....	62
3.1.2.4 Kedudukan Para Pihak dalam Perjanjian KPR Bank Konvensional X .....	63
3.1.2.5 Berakhirnya Perjanjian KPR Bank Konvensional X .....	66
3.2 Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y .....	66
3.2.1 Produk Pembiayaan Bank Syariah Y .....	66
3.2.2 Produk Murabahah Bank Syariah Y .....	68

3.2.2.1	Pengertian pembiayaan murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y .....	68
3.2.2.2	Syarat dan ketentuan pembiayaan murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y .....	69
3.2.2.3	Prosedur pembiayaan murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y .....	71
3.2.2.4	Kedudukan para pihak dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y .....	74
3.2.2.5	Berakhirnya Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y .....	80
4.	ANALISIS PERBANDINGAN HUKUM PERLINDUNGAN DEBITUR PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK KONVENSIONAL X DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK SYARIAH Y .....	82
4.1	Perbedaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y .....	82
4.2	Kelebihan dan Kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y ...	95
4.3	Bentuk Perlindungan Hukum Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y .....	100
5.	PENUTUP .....	109
5.1	Kesimpulan .....	109
5.2	Saran .....	111
	DAFTAR REFERENSI .....	113

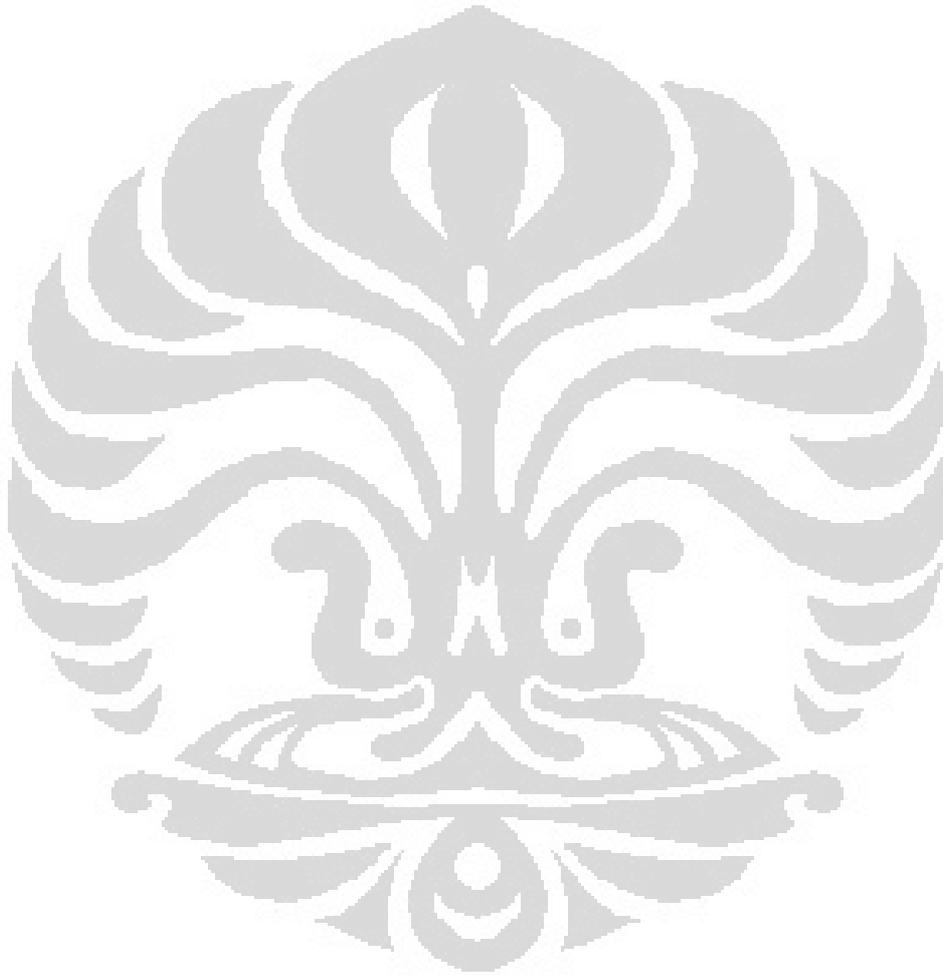
## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Persyaratan Dokumen dalam Pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y .....	69
Tabel 4.1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah .....	82
Tabel 4.2 Perbedaan Kredit dan Murabahah .....	84
Tabel 4.3 Perbedaan KPR Bank Konvensional X dan Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y .....	85



## DAFTAR SKEMA

Skema 2.1 Skema Proses Transaksi Murabahah .....	55
Skema 2.2 Skema Transaksi Murabahah Rumah .....	57
Skema 3.1 Skema Proses Pengajuan Pembiayaan Akad Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y .....	72

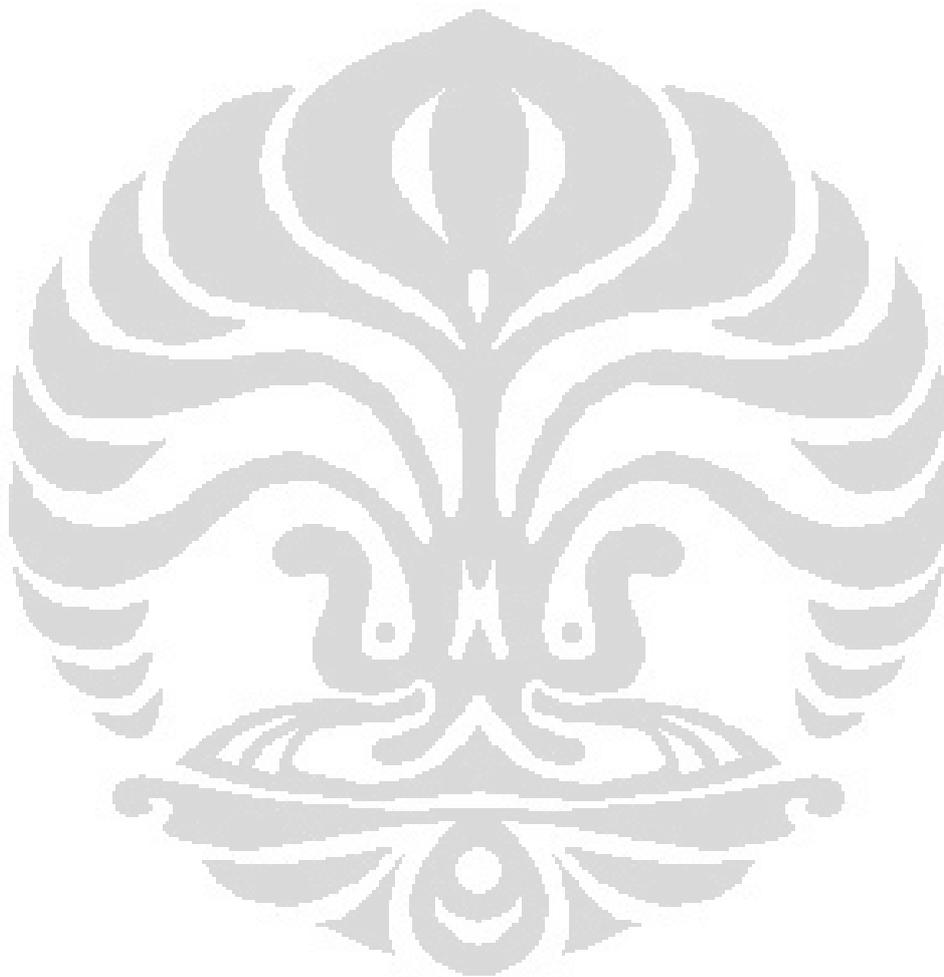


## DAFTAR LAMPIRAN

Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Akad Pembiayaan Al-Murabahah



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana diatur dalam UUD 1945 Pasal 28 h angka 1 (Amandemen Kedua Tahun 2000) yang mengatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.<sup>1</sup> Kemudian diatur selanjutnya dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.<sup>2</sup> Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebutuhan rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer yakni papan disamping kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan akan papan tersebut mencakup rumah ataupun apartemen, yang secara umum disebut sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat.

Sebagaimana yang kita ketahui, kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya. Namun, hal tersebut tidak diseimbangkan dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang tidak sama pada setiap levelnya. Hal itu dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun terus menanjak naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan. Untuk itu, perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus-menerus dilaksanakan

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (Amandemen Kedua Tahun 2000)*, Pasal 28 h ayat (1).

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman*, UU No. 4 tahun 1992, LN No. 23 Tahun 1992, TLN No. 343669, Pasal. 5.

dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat yang berekonomi rendah.

Mengatasi permasalahan tersebut di atas, pemerintah, developer, dan bank melakukan berbagai cara untuk dapat mewujudkan impian masyarakat akan pemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disebut “KPR”). KPR adalah suatu fasilitas pemilikan rumah dengan tanpa harus membayar secara tunai atas rumah dan tanah yang ingin dimilikinya. Terwujudnya KPR ini tidak lepas dari kebijakan pemerintah di bidang perumahan rakyat yaitu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak serta guna meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat sebagaimana dengan tujuan pembangunan nasional. Hal inilah yang mendorong pihak developer untuk turut berpartisipasi dalam memikat para pembeli rumah fasilitas KPR ini. Berbagai fasilitas perumahan KPR mereka tawarkan seperti letak perumahan yang strategis, pusat perbelanjaan, rumah sakit, taman bermain, dan sarana pendidikan seperti sekolah. Di dalam pembangunan perumahan, dana perkreditan merupakan sarana mutlak dalam mewujudkan amanat yang terdapat dalam GBHN bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan selaras perlu ditingkatkan dan diperluas. Berkaitan dengan KPR ini, selain pemerintah dan pihak developer, bank mempunyai peran penting untuk mengupayakan dana perkreditan dalam rangka pembangunan nasional.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.<sup>3</sup> KPR merupakan suatu fasilitas unggulan bagi perbankan nasional sekarang ini. Bank berperan sebagai pemberi kredit dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas KPR. Hampir semua bank konvensional berlomba-lomba untuk menawarkan fasilitas KPR kepada masyarakat dengan berbagai keuntungan dalam pembiayaan KPR seperti kemudahan dalam proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, tingkat suku bunga yang terjangkau, dan keuntungan-keuntungan lainnya. Namun, dengan adanya berbagai keuntungan tersebut bukan berarti tidak

---

<sup>3</sup> Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia, Jilid I*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hlm. 67.

ada permasalahan dalam fasilitas kredit tersebut. Salah satu permasalahan yang paling sering dikeluhkan adalah sistem pembungaan dalam kredit KPR di bank konvensional yang naik turun atau yang biasa disebut dengan istilah '*floating rate*'.

Suku bunga Bank Indonesia pada kondisi perekonomian Indonesia saat ini relatif naik turun. Hal ini menyebabkan suku bunga kredit bank menjadi tidak signifikan. Di samping itu, keuntungan atau kerugian bank konvensional sangat dipengaruhi pada kondisi ekonomi secara makro, yaitu pada masa resesi menyebabkan KPR di bank konvensional berbunga tinggi. Dalam sistem *floating rate* ini, akibatnya debitur akan dituntut untuk membayar cicilan dengan pembayaran tiap bulan yang disesuaikan dengan suku bunga yang naik turun. Jika suku bunga naik, maka kredit yang sudah berjalan pun ikut serta disesuaikan. Sisa kredit yang masih ada akan dihitung dengan suku bunga baru yang lebih tinggi, akibatnya cicilannya menjadi besar. Tidak adanya kepastian fluktuasi akan tingkat suku bunga, menyebabkan banyak masyarakat yang mulai berputar otak untuk mencari solusi aman atas kredit perumahan yang mereka inginkan.

Mayoritas konsumen properti di Indonesia memanfaatkan fasilitas KPR dari bank, baik bank konvensional maupun syariah. Menurut Rustanti Rachmi<sup>4</sup> pada tahun 2011 sektor properti khususnya perumahan diperkirakan akan tumbuh sekitar 10 hingga 15 persen. Kondisi ini telah berpengaruh pada kenaikan permintaan akan fasilitas KPR. Permintaan akan KPR Syariah pun makin meningkat. Semakin banyak bank yang menawarkan fasilitas KPR Syariah, sehingga pasar semakin tumbuh dan membuat persaingan semakin ketat. Adanya KPR Syariah ini tidak luput dari adanya dukungan atas tingginya minat masyarakat yang mulai mencari fasilitas KPR lain yang lebih aman dan sesuai dengan keinginan mereka.

Bank Syariah adalah bank dimana dalam segala operasinya, baik pengerahan dananya maupun penyaluran dananya (pembiayaan) didasarkan pada

---

<sup>4</sup> Kepala Divisi Pembiayaan Konsumer Bank Syariah Mandiri (BSM) dalam Artikel di Web Resmi Bank Mandiri "*KPR Syariah Terus Ekspansi*", <http://www.syariahamandiri.co.id/2011/02/kpr-syariah-terus-ekspansi/>, diunduh 15 Februari 2011.

prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil adalah landasan utama bagi bank syariah dalam menghimpun dana dan memberikan pembiayaannya kepada debitur. Penghimpunan dana dalam bank syariah menggunakan prinsip *wadi'ah*<sup>5</sup>, *qardh*<sup>6</sup>, maupun *ijarah*<sup>7</sup>. Sedangkan pembiayaan dalam bank syariah menggunakan prinsip jual-beli dan sewa (*lease*).<sup>8</sup>

Salah satu fasilitas pembiayaan KPR Syariah adalah fasilitas *murabahah*. Fasilitas *murabahah* merupakan fasilitas pembiayaan yang banyak disajikan oleh bank-bank syariah. *Murabahah* adalah bentuk jual-beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (*margin*) tertentu yang ditambahkan di atas biaya perolehan.<sup>9</sup> Pembiayaan dalam fasilitas *murabahah* ini dapat dilakukan dengan tunai maupun ditangguhkan atau dicicil. Pembiayaan atas kepemilikan rumah umumnya dilakukan dengan sistem transaksi cicilan. Pada perjanjian *murabahah* KPR ini, pembiayaan pembelian rumah yang dibutuhkan debitur dilakukan bank dengan membeli rumah itu dari developer yang kemudian dijual kembali oleh bank tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan di dalamnya. Pengambilan besarnya *margin* dalam pembiayaan *murabahah* disesuaikan dengan lamanya pinjaman yang kemudian disetujui oleh debitur sebelum transaksi kredit pembiayaan rumah tersebut dimulai. Dengan kata lain, penjualan rumah melalui

---

<sup>5</sup> *Wadi'ah* adalah akad/kontrak antara dua pihak, yaitu pemilik barang dan kustodian (suatu lembaga yang bertanggung jawab untuk mengamankan aset keuangan dari suatu perusahaan ataupun perorangan) atas barang berupa apa saja yang berharga atau bernilai. (Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta:PT Jayakarta Agung Offset, 2010), hal. 317)

<sup>6</sup> *Qardh* adalah perjanjian pinjaman dimana pemberi pinjaman (kreditur) memberikan pinjaman kepada debitur dengan ketentuan bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman tersebut pada waktu yang telah diperjanjikan dengan jumlah yang sama ketika pinjaman itu diberikan. (*Ibid.*, hal. 310)

<sup>7</sup> *Ijarah* adalah suatu *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan, sebuah bangunan, barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya sewa yang sudah ditentukan sebelumnya secara pasti (*fixed charge*). (*Ibid.*, hal. 242)

<sup>8</sup> Arcarya dan Diana Yumanita. *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI, 2005), hal. 6.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 27.

pembiayaan *murabahah* oleh bank kepada debitur dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.<sup>10</sup>

Baik bank konvensional maupun bank syariah, dalam hal pemberian kredit KPR pihak bank dan debitur terikat dalam suatu perjanjian kredit (di bank syariah disebut 'akad pembiayaan') atas kesepakatan sejumlah kredit tertentu. Perjanjian kredit tersebut ditujukan agar dapat memberi rasa aman serta keyakinan bagi bank atas komitmen debitur dalam mengembalikan pinjamannya sesuai waktu yang telah disepakati keduanya. Namun, pada kenyataannya perjanjian tersebut sering menempatkan salah satu pihaknya pada posisi tawar yang tidak seimbang atau berat sebelah. Umumnya dalam suatu perjanjian kredit, bank selalu menempati posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan debitur. Debitur adalah pihak yang secara psikologis terpaksa untuk menyepakati isi perjanjian dikarenakan adanya dorongan kondisi ekonomi. Dalam keadaan ini, debitur tidak dapat berbuat apa-apa karena takut kreditnya dibatalkan oleh bank.

Perjanjian kredit antara bank dengan debitur dapat dikatakan juga sebagai perjanjian baku yang didalamnya terdapat pihak debitur sebagai pihak tidak mempunyai kemampuan dalam menawar isi perjanjian dan sebagai pihak yang lemah. Pasal 1338 KUHPerdara mengatur bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".<sup>11</sup> Hal ini berarti pihak yang mengadakan perjanjian diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan. Dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, dalam suatu perjanjian perlu kita ketahui apakah perjanjian kredit antara bank dan debitur sesuai dengan asas kebebasan berkontrak tersebut.

---

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini (a), *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2005), hal. 64.

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradinya Paramita, 1996), Ps. 1338.

Perjanjian baku adalah klausula yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dimana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum. Berdasarkan teori yang ada, perjanjian kredit antara bank debitur ini tergolong kepada perjanjian baku sepihak, yakni perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kedudukannya kuat di dalam perjanjian tersebut. Dalam hal ini, sudah jelas muncul dugaan bahwa bank akan selalu mendahulukan kepentingannya selaku pemilik dana dan cenderung melihat kepada sisi kewajiban debitur terhadapnya. Pada akhirnya, perlindungan hukum debitur atas posisi tawar yang lemah dalam perjanjian kredit itupun mulai terancam.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk membahas tentang perlindungan debitur dalam perjanjian KPR di bank konvensional dan bank syariah sebagai salah satu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul “Analisis Perbandingan Perlindungan Debitur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y”.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Bertitik tolak pada latar belakang di atas, maka penulis mengemukakan beberapa pokok permasalahan yang dapat diangkat, yaitu:

1. Apakah perbedaan KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y?
2. Apakah yang menjadi kelebihan dan kekurangan KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y?
3. Bagaimana dan sejauh manakah bentuk perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y serta kaitannya dengan perjanjian baku?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan memperjelas pemahaman bagaimana bentuk perlindungan hukum debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional dan bank syariah. Adapun yang menjadi tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perbedaan KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y
2. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y
3. Untuk mengetahui sejauh mana bentuk perlindungan hukum debitur dalam Perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y serta kaitannya dengan perjanjian baku

### 1.4 Definisi Operasional

Guna menghindari kesalahpahaman terhadap berbagai istilah yang dipergunakan dalam penulisan ini, maka berikut akan dijelaskan maksud dari istilah-istilah melalui sebuah definisi yang berhubungan dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini:

1. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>12</sup>
2. Bank Konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri dari Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790. Pasal 1 angka 2.

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*, UU No. 21 tahun 2008, LN No. 94 Tahun 2008, TLN No. 4867. Pasal 1 angka 4.

3. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>14</sup>
4. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>15</sup>
5. 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.<sup>16</sup>
6. Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>17</sup>
7. Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 7.

<sup>15</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 1.

<sup>16</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 11.

<sup>17</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 12.

<sup>18</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 13.

8. Debitur adalah pihak yang menggunakan jasa bank.<sup>19</sup>
9. Nasabah debitur adalah debitur yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan debitur yang bersangkutan.<sup>20</sup>
10. KPR Bank Konvensional X adalah kredit kepemilikan rumah dari Bank Konvensional X yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui developer atau non developer.<sup>21</sup>
11. Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y adalah pembiayaan berdasarkan akad jual-beli antara bank dan debitur, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada debitur sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan *margin* yang telah disepakati.<sup>22</sup>
12. KPR Syariah Bank Syariah Y adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murabahah*.<sup>23</sup>
13. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, yang diikuti oleh perjanjian jaminan sebagai *assessor*-nya.<sup>24</sup>
14. Kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausula-klausula dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain. Campur tangan tersebut dapat datang dari negara melalui peraturan perundang-undangan yang menetapkan ketentuan-ketentuan yang diperkenankan atau dilarang.

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 16.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 18.

<sup>21</sup> <http://www.bankkonvensionalx.co.id/article/378083840178.asp>, diunduh 21 Februari 2011.

<sup>22</sup> <http://www.banksyariahy.co.id/category/corporate-banking/pembiayaan-corporate-banking/kredit-investasi/murabahah-corporate/>, diunduh 21 Februari 2011.

<sup>23</sup> <http://www.banksyariahy.co.id/category/consumer-banking/pembiayaan-consumer/syariah-mandiri-pembiayaan-konsumer/pembiayaan-griya-bsm/>, diunduh 21 Februari 2011.

<sup>24</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2010), hal. 19.

Campur tangan tersebut dapat pula datangnya dari pihak pengadilan, berupa putusan pengadilan yang membatalkan sesuatu klausula dari sesuatu perjanjian atau seluruh perjanjian itu, atau berupa putusan yang berisi pernyataan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum.<sup>25</sup>

15. Klausula baku adalah 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.<sup>26</sup>

16. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.<sup>27</sup>

## 1.5 Metode Penelitian

Metode dalam penelitian merupakan suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan dan memberikan gambaran suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>28</sup>

### 1.5.1 Bentuk Penelitian

Penulis menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif untuk menambah wawasan penulis mengenai teori-teori dasar yang berhubungan dengan penelitian. Disebut juga bentuk penelitian yuridis normatif dimana penulis mengarahkan

<sup>25</sup> Sutan Remy Sjahdeini (b), "Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia". (Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 1993), hal. 19.

<sup>26</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821, Pasal 1 angka 10.

<sup>27</sup> Burhan Rizal, *Pembangunan Kawasan Perumahan Masa Kini*, (Jakarta: Jayakarta, 2005), hal. 3.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 5.

penelitian pada hukum positif dan norma tertulis.<sup>29</sup> Di samping itu juga, penulis menggunakan bentuk penelitian perbandingan hukum perdata dimana penulis membandingkan antara ketentuan kredit dalam Bank Konvensional dan Bank Syariah berdasarkan undang-undang maupun peraturan yang mengaturnya masing-masing.

### 1.5.2 Tipologi Penelitian

#### a. Menurut Sifatnya

Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif, dimana penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi gejala.<sup>30</sup>

#### b. Menurut bentuknya

Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian evaluatif, dimana penulis memberikan penilaian atas kegiatan atau program yang telah dijalankan.<sup>31</sup> Dalam hal ini, penulis memberikan penilaian atas perjanjian KPR Bank Konvensional X dibandingkan dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y terkait dengan perlindungan debitur didalamnya.

#### c. Menurut Tujuannya

Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian *fact finding*, yakni bertujuan untuk menemukan fakta dari suatu gejala yang diteliti.<sup>32</sup> Dalam hal ini, penulis akan berusaha menemukan fakta mengenai adanya perbedaan perlindungan hukum debitur KPR Bank Konvensional X dan Bank Syariah Y.

#### d. Menurut penerapannya

---

<sup>29</sup> Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 10.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 4

<sup>31</sup> Mamudji, *loc.cit.*

<sup>32</sup> Mamudji, *loc.cit.*

Penelitian ini merupakan penelitian yang berfokus kepada masalah apabila dilihat dari sudut penerapannya. Dalam penelitian ini, permasalahan yang diteliti didasarkan pada teori atau dilihat kaitannya antara teori dengan praktek.<sup>33</sup>

e. Menurut ilmu yang digunakan

Penelitian ini merupakan penelitian yang didasarkan pada mono disiplin (satu disiplin ilmu hukum).<sup>34</sup>

### 1.5.3 Jenis Data

Penelitian akan menggunakan data sekunder, yaitu data yang didapatkan dari kepustakaan.<sup>35</sup> Data-data tersebut antara lain berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, artikel, atau bahan-bahan lain yang berhubungan dengan penelitian yang dapat membantu peneliti dalam melakukan penelitian.

### 1.5.4 Bahan Hukum Penelitian

Sebagai penelitian normatif, penelitian ini menitikberatkan pada studi kepustakaan dengan berdasarkan data sekunder. Dalam penelitian ini, data sekunder yang diteliti meliputi:<sup>36</sup>

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dalam masyarakat, dan terdiri dari:

Peraturan perundang-undangan:

- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

---

<sup>33</sup> Mamudji, *op. cit.*, hal. 5.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 5.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 6.

<sup>36</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 42.

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
  - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang member penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain berupa buku teks, jurnal, artikel, bahan seminar, dan bahan publikasi lainnya.
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus, ensiklopedia, dan dilengkapi dengan hasil wawancara dengan narasumber untuk dapat dimintai keterangannya yang mana relevan dengan topik skripsi tersebut di atas.

#### 1.5.5 Alat Pengumpulan Data

Penelitian akan menggunakan studi dokumen dan wawancara sebagai alat pengumpulan data, dimana studi dokumen dipergunakan untuk mencari data sekunder<sup>37</sup> dan wawancara dipergunakan untuk memberikan penjelasan mengenai data sekunder ataupun hal-hal lain yang penulis belum ketahui sebelumnya. Studi dokumen ini bertujuan untuk mempelajari pengetahuan-pengetahuan dasar mengenai hukum perjanjian kredit, teori pelaksanaan KPR bank konvensional dan pembiayaan murabahah bank syariah, serta perjanjian baku terkait dengan asas kebebasan berkontrak. Sedangkan wawancara dengan narasumber bertujuan untuk memberikan penjelasan yang berkenaan dengan dokumen-dokumen tersebut dikaitkan dengan praktiknya.

#### 1.5.6 Analisis Data

Penggunaan pendekatan kualitatif yang menghasilkan data deskriptif analitis, yakni apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.<sup>38</sup> Bahan penelitian yang sudah terkumpul

---

<sup>37</sup> Mamudji, *op.cit.*, hal. 6.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal 67

akan dianalisis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang akan dikomparasikan dengan kenyataan yang ada pada prakteknya.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Penulis membagi uraian skripsi ini dalam 5 (lima) bagian besar berupa bab dengan sistematika sebagai berikut:

*Bab pertama* merupakan Bab Pendahuluan. Dalam bab ini, penulis membahas mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penulisan, definisi operasional, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

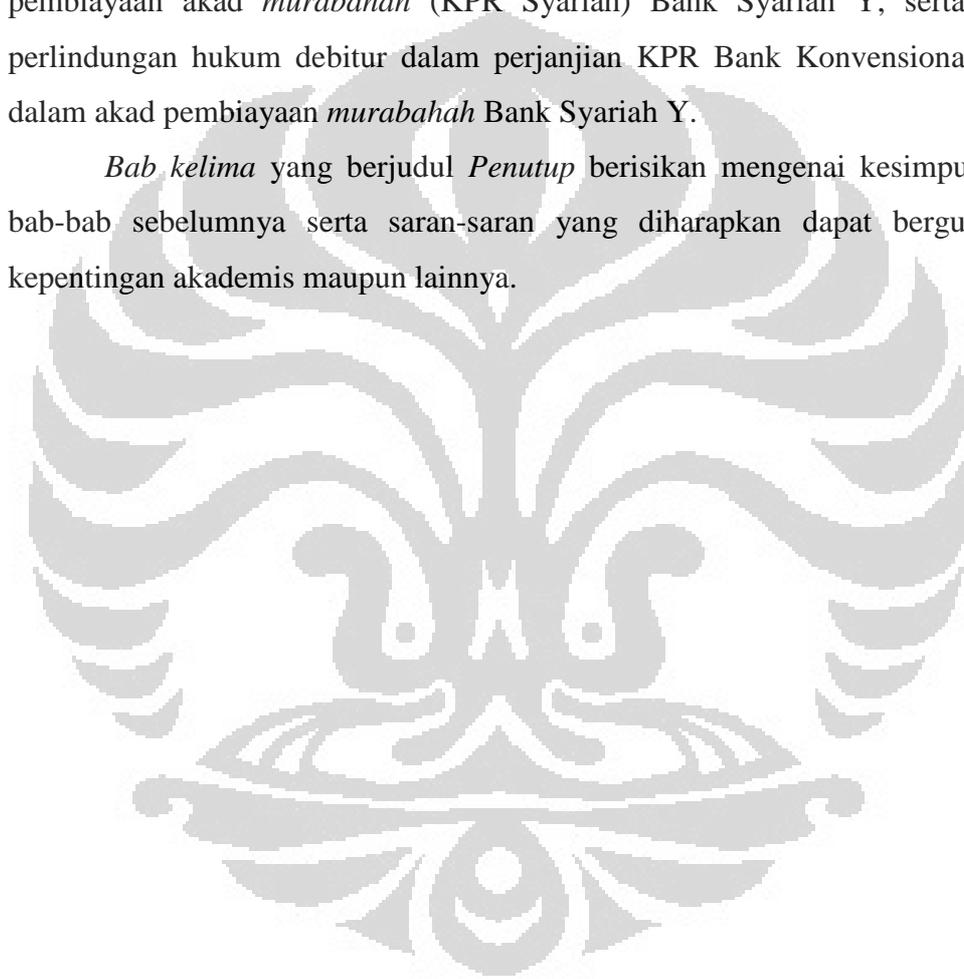
*Bab kedua* yang berjudul *Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Tinjauan Umum Pembiayaan Akad Murabahah* membahas mengenai tinjauan umum perjanjian, tinjauan umum perjanjian KPR, serta tinjauan umum pembiayaan dengan akad murabahah. Dalam sub bab pertama mencakup pengertian perjanjian, asas-asas umum perjanjian, bentuk perjanjian, syarat sah perjanjian, dan perjanjian baku. Sub bab kedua mencakup perjanjian kredit, perjanjian KPR, dan perjanjian kredit sebagai perjanjian baku. Kemudian sub bab terakhir mencakup pengertian *murabahah*, rukun dan syarat pembiayaan akad *murabahah*, serta tahapan dan proses transaksi *murabahah*.

*Bab ketiga* yang berjudul *Tinjauan Khusus Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Bank Syariah Y* membahas mengenai KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y. Dalam sub bab pertama mencakup produk kredit Bank Konvensional X dan produk KPR Bank Konvensional X (pengertian KPR Bank Konvensional X, syarat dan ketentuan KPR Bank Konvensional X, prosedur KPR Bank Konvensional X, kedudukan para pihak dalam Perjanjian KPR Bank Konvensional X, serta berakhirnya perjanjian KPR Bank Konvensional X) . Dalam Sub Bab kedua mencakup produk pembiayaan Bank Syariah Y dan produk *murabahah* Bank Syariah Y (pengertian pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y, syarat dan ketentuan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y, prosedur pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y, kedudukan para pihak dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah)

Bank Syariah Y, serta berakhirnya pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y).

*Bab keempat* yang berjudul *Analisis Perbandingan Hukum Perlindungan Debitur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y* membahas perbedaan KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan akad *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y secara umum, kelebihan dan kekurangan KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan akad *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y, serta bentuk perlindungan hukum debitur dalam perjanjian KPR Bank Konvensional X dan dalam akad pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y.

*Bab kelima* yang berjudul *Penutup* berisikan mengenai kesimpulan dari bab-bab sebelumnya serta saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi kepentingan akademis maupun lainnya.



## BAB 2

### TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH

#### 2.1 Tinjauan Umum Perjanjian

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerduta.<sup>39</sup> Seorang atau lebih berjanji kepada seorang lain atau lebih atau saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Hal ini merupakan peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya yang disebut dengan perikatan.<sup>40</sup>

Menurut R Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerduta tersebut kurang lengkap, dikarenakan hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Di samping itu, pengertian tersebut sangatlah luas yakni dengan dipergunakannya kata “perbuatan” tercakup juga perbuatan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, R Setiawan memberikan definisi perjanjian sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerduta.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerduta mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga

---

<sup>39</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, op.cit., Pasal. 1313.

<sup>40</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting Teori dan Praktik)*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2004), hal. 21.

<sup>41</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994), hal. 49.

perbuatan melawan hukum.<sup>42</sup> Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPPerdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian ini menimbulkan adanya suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan itu sendiri adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>43</sup>

### 2.1.2 Asas-Asas Umum Perjanjian

Adapun asas-asas umum yang dianut hukum perjanjian adalah sebagai berikut:

#### a. Asas kebebasan berkontrak

Yaitu setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dianut dalam buku III KUHPPerdata, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.<sup>44</sup> Asas ini memberikan kesempatan yang seluas-luasnya bagi setiap orang untuk dapat membuat perjanjian sesuai dengan maksud dan keinginannya selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban

---

<sup>42</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 46.

<sup>43</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hal. 1.

<sup>44</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1338.

umum.<sup>45</sup> Untuk hal-hal yang tidak diatur sendiri oleh para pihak dalam perjanjian akan berlaku ketentuan undang-undang. Pasal undang-undang dalam hukum perjanjian hanya akan berfungsi sebagai ‘hukum pelengkap’ yang melengkapi kekurangan dari perjanjian.<sup>46</sup>

b. Asas konsensualisme

Perwujudan dari asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 angka 1 KUHPerduta. Asas konsensualisme menganut paham dasar bahwa suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>47</sup> Menurut I.G Rai Widjaya, asas konsensualisme adalah setiap perjanjian lahir sejak detik tercapainya konsensus atau kesepakatan antara para pihak yang terlibat baik secara lisan maupun tertulis.<sup>48</sup> Asas ini menyatakan bahwa perjanjian sudah ada dan sah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian tanpa diperlukan lagi adanya formalitas, kecuali ditetapkan lain.<sup>49</sup>

c. Asas iktikad baik

Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.<sup>50</sup> Iktikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan kepentingan umum.<sup>51</sup> Hal ini memberikan perlindungan kepada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang.<sup>52</sup>

<sup>45</sup> *Ibid.*, Ps. 1320 angka 4 KUHPerduta jo Ps. 1337 KUHPerduta.

<sup>46</sup> Widjaya, *op. cit.*, hal. 33.

<sup>47</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal. 20.

<sup>48</sup> Widjaya, *op. cit.*, hal. 32.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 35.

<sup>50</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1338.

<sup>51</sup> Sjahdeini, *op.cit.*, hal. 227.

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruzaman *et.al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan: Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 83.

d. Asas kepatutan

Kepatutan memiliki arti yang lebih luas dibandingkan moral dan ketertiban umum, artinya apa yang tidak sesuai dengan moral dan melanggar ketertiban umum adalah juga tidak sesuai dengan kepatutan.<sup>53</sup> Asas ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang merupakan perwujudan asas kepatutan yang ternyata berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini perlu dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>54</sup>

e. Asas *pacta sunt servanda*

Menurut Grotius mengatakan bahwa "*pacta sunt servanda*" atau janji itu mengikat, yang kemudian disusul dengan "*promissorum implendorum obligatio*" atau kita harus memenuhi janji kita.<sup>55</sup> Perwujudan asas ini ada di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>56</sup> Dengan adanya istilah "semua" maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud dalam hal ini bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, melainkan juga perjanjian yang tidak bernama. Apabila syarat sah telah terpenuhi maka perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang dan menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak.<sup>57</sup>

f. Asas personalia

Perwujudan asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, dan hanya mengikat untuk dirinya sendiri.<sup>58</sup>

<sup>53</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 225.

<sup>54</sup> Widjaya, *op.cit.*, hal 89.

<sup>55</sup> Badruzaman *et.al. op.cit.*, hal. 83.

<sup>56</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1338.

<sup>57</sup> Badruzaman *et.al.*, *op. cit.*, hal. 82.

<sup>58</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal.15.

g. Asas kepercayaan

Berlangsungnya perjanjian di antara para pihak telah menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak tersebut bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Kepercayaan ini sangatlah penting karena tanpa adanya kepercayaan tersebut, perjanjian itu tidak mungkin tercipta di antara para pihak. Dengan adanya kepercayaan tersebut, kedua pihak mengikatkan dirinya masing-masing untuk kemudian perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka.<sup>59</sup>

h. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Para pihak wajib untuk melihat adanya persamaan ini dan wajib menghormati satu sama lain sebagai makhluk ciptaan Tuhan.<sup>60</sup>

i. Asas keseimbangan

Berdasarkan asas keseimbangan, para pihak dikehendaki untuk dapat memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang ada. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat juga menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Dalam melaksanakan itu semua, kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan iktikad baik. Dapat disimpulkan bahwa dalam asas keseimbangan ini, kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan iktikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.<sup>61</sup>

j. Asas kepastian hukum

---

<sup>59</sup> Badruzaman *et.al.*, *op. cit.*, hal. 87.

<sup>60</sup> *Ibid.*, hal. 88.

<sup>61</sup> *Ibid.*

Dalam suatu perjanjian, asas kepastian hukum dapat dilihat dari kekuatan mengikatnya perjanjian bagi kedua belah pihak yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka.<sup>62</sup>

### 2.1.3 Bentuk Perjanjian

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, yakni dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Buku III KUHPerdara tentang Perikatan menganut sistem terbuka yang artinya para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk perjanjian baik lisan maupun tertulis. Di samping itu, para pihak diperkenankan juga untuk membuat perjanjian baik yang dikenal dalam KUHPerdara maupun di luar KUHPerdara.

Suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam 2 (dua) bentuk yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Pada dasarnya kedua bentuk perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dalam arti keduanya dapat dilaksanakan oleh para pihak. Perbedaannya hanya pada fungsinya sebagai alat bukti ketika terjadi persengketaan, dimana perjanjian tertulis dapat menjadi alat bukti yang lebih kuat dibandingkan dengan perjanjian lisan.

Untuk beberapa perjanjian tertentu, undang-undang menetapkan suatu bentuk tertentu. Apabila bentuk tertentu tersebut tidak ditaati oleh para pihak maka perjanjian tersebut adalah tidak sah. Dibuatnya suatu perjanjian dengan cara tertulis bukan hanya sebagai alat pembuktian, melainkan juga sebagai syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu. Misalnya, perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 38 KUHD).<sup>63</sup>

### 2.1.4 Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara meliputi 4 (empat) syarat, yaitu:

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Badruzaman *et.al.*, *op. cit.*, hal. 65-66.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Sepakat adalah kecocokan antara kehendak atau kemauan kedua belah pihak yang mengadakan persetujuan.<sup>64</sup> Tawar-menawar merupakan proses awal dari terjadinya suatu kesepakatan di antara para pihak dalam suatu perjanjian. Pada akhirnya, persetujuan sifatnya sudah final dan tidak ada lagi tawar-menawar.<sup>65</sup> Komunikasi didahulukan dengan tujuan tercapainya titik temu (*a meeting of the minds*) agar dapat tercapai kata sepakat secara bebas, dimana bukanlah suatu kesamaan kepentingan yang ada melainkan keberlawanan kepentingan yang menghasilkan suatu kesepakatan. Adanya ketentuan bahwa kesepakatan dilakukan secara bebas yang sebagaimana diatur pula dalam Pasal 1321 KUHPdata, memiliki maksud bahwa kesepakatan itu sah apabila diberikan tidak karena kekhilafan<sup>66</sup>, paksaan<sup>67</sup>, ataupun penipuan<sup>68</sup>. Apabila sebaliknya, maka kesepakatan itu akan menjadi tidak sah dan perjanjian yang dibuat menjadi perjanjian yang cacat (*defective agreement*) dan pada akhirnya mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan.<sup>69</sup>

<sup>64</sup> R.M. Suryodiningrat, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, (Bandung: Tarsito, 1995), hal. 86.

<sup>65</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 299.

<sup>66</sup> Kekhilafan dibedakan dalam kekhilafan mengenai orang (*error in persona*) dan kesesatan mengenai hakikat barang (*error in substansia*). Contoh dari *error in persona* adalah perjanjian yang awalnya menyepakati seorang model terkenal, namun ternyata model itu tidak terkenal, tetapi namanya sama. Sedangkan contoh dari *error in substansia* adalah seorang beranggapan bahwa ia membeli lukisan Basuki Abdullah, kemudian ia mengetahui bahwa lukisan tersebut tiruan. (Sutan Remy Sjahdeini et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 75-76)

<sup>67</sup> Paksaan adalah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian, sebagaimana yang tersirat dalam Pasal 1324 KUHPdata.

<sup>68</sup> Sebagaimana dalam Pasal 1328 KUHPdata dikatakan bahwa “penipuan merupakan suatu alasan pembatalan persetujuan, apabila tipu-muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

<sup>69</sup> Widjaya, *op. cit.*, hal. 46.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 330 KUHPerdara, cakap atau *bekwaam* menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa yakni orang yang sudah berumur 21 tahun.<sup>70</sup> Pasal 47 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menegaskan bahwa kedewasaan ditetapkan untuk pria/wanita 18 tahun atau sebelum itu namun sudah melangsungkan perkawinan.<sup>71</sup> Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan semua orang yang telah dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.<sup>72</sup> Sebagaimana dalam Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974, dalam perkembangannya seorang istri dapat melakukan perbuatan hukum, dimana sebelumnya diatur dalam Pasal 105 ayat (2) KUHPerdara istri harus mendapatkan bantuan dari suaminya dalam melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>73</sup> Untuk melakukan suatu tindakan hukum bagi orang yang belum dewasa (*minderjarig/underage*) dapat diwakilkan oleh walinya, sedangkan bagi orang yang tidak sehat pikirannya (*mental incompetence/intoxicated person*) dapat diwakilkan oleh pengampunya karena dianggap tidak mampu (*onbevoegd*) untuk bertindak sendiri.<sup>74</sup> Karena berdasarkan Pasal 433 KUHPerdara, pembentuk undang-undang memandang bahwa orang-orang yang berada dibawah pengampuan tersebut tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengerjakan perjanjian.<sup>75</sup>

<sup>70</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*, Ps. 330.

<sup>71</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Pasal 47.

<sup>72</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1330.

<sup>73</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 24.

<sup>74</sup> Widjaya, *op. cit.*, hal. 47-48.

<sup>75</sup> Sutan Remy Sjahdeini *et.al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 78.

c. Suatu hal tertentu

Sebagaimana telah diatur oleh undang-undang, obyek dari perjanjian adalah suatu prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur. Dalam Pasal 1333 KUHPerdara dijelaskan lebih lanjut suatu hal tertentu yang dimaksud adalah paling sedikit dapat ditentukan jenisnya atau kemudian jumlahnya dapat ditentukan atau dapat dihitung.<sup>76</sup> Terhadap barang yang dijadikan obyek perjanjian merupakan barang yang jumlahnya belum tentu seperti hasil panen padi suatu sawah di musim panen pada tahun mendatang, maka terhadap obyek perjanjian tersebut sekurang-kurangnya sudah ditentukan letak dan luasnya serta saat panennya.<sup>77</sup> Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.<sup>78</sup> Apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu atau tidak jelas jenisnya dan tidak tentu jumlahnya, maka perjanjian yang demikian tersebut menjadi tidak sah dan menjadi batal demi hukum.<sup>79</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Pasal 1336 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jika tak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah. Menurut I.G Rai Widjaya, agar tidak rancu antara sah menurut hukum dan menurut agama, maka disarankan untuk menggunakan kata ‘legal’ dalam pengertian sah menurut hukum. Penggunaan istilah ‘halal’ dapat menimbulkan suatu kerancuan, misalnya seorang pedagang hewan yang biasa melakukan ekspor-impor daging potong babi. Babi lebih populer dengan sebutan haram, walaupun secara hukum sudah tentu jual-beli atau transaksi yang seperti itu adalah sah karena daging potong babi adalah sah

---

<sup>76</sup> Suryodiningrat, *op.cit.*, hal. 109.

<sup>77</sup> Widjaya, *op. cit.*, hal. 49.

<sup>78</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1332.

<sup>79</sup> Widjaya, *op. cit.*, hal. 49.

merupakan barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdara). Dalam hal suatu perjanjian yang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yakni telah tercapai kesepakatan yang sah, para pihak telah cakap, obyek perjanjiannya telah ditentukan tetap tidak dapat dilaksanakan apabila perjanjian tersebut berkenaan dengan suatu sebab yang tidak diperbolehkan. Perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya dan akibatnya. Pihak yang tidak mematuhi perjanjian atau yang melakukan wanprestasi tidak dapat dikenakan sanksi hukum. Selain daripada yang bertentangan atau yang melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, terdapat juga hal lain yang dapat menggagalkan terpenuhinya syarat-syarat untuk sahnya perjanjian yaitu apabila para pihak dalam perjanjian saling setuju untuk melangsungkan beberapa tindakan ilegal atau tidak sah menurut hukum.<sup>80</sup>

Berdasarkan penjelasan mengenai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk syarat sah perjanjian yakni kesepakatan dan kecakapan termasuk syarat subyektif karena menyangkut subyek perjanjian. Sedangkan unsur suatu hal tertentu dan sebab yang halal termasuk unsur obyektif karena menyangkut obyek perjanjian.<sup>81</sup> Perbedaan ini menimbulkan akibat hukum yang berbeda. Apabila syarat subyektif perjanjian tidak dipenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan yang artinya dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim melalui pengadilan.<sup>82</sup> Sedangkan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum dimana perjanjian dianggap tidak pernah ada.<sup>83</sup> Karena perjanjian tidak pernah lahir, maka tidak ada akibat hukum apapun sehingga tidak

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, hal. 51-52.

<sup>81</sup> *Ibid.*, hal. 22.

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> *Ibid.*

ada dasar hukum yang dapat dijadikan alas hak untuk melakukan gugatan atau penuntutan.<sup>84</sup>

#### 2.1.5 Perjanjian Baku

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Hal-hal yang belum dibakukan hanyalah menyangkut beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan.<sup>85</sup> Hal tersebut muncul pada saat keadaan keunggulan ekonomi dan keunggulan psikologi pihak satu lebih tinggi dari pada pihak lainnya.<sup>86</sup>

Menurut AZ Nasution, perjanjian baku adalah perjanjian yang memuat syarat-syarat tertentu sehingga terlihat lebih menguntungkan bagi pihak yang membuatnya, yakni untuk pembebasan dirinya dari beban dan tanggung jawabnya dalam suatu permasalahan hukum tertentu. Bentuk perjanjian dengan adanya syarat-syarat baku ini umumnya terdapat dalam bentuk persyaratan-persyaratan di dalam perjanjian dan dalam bentuk perjanjian.<sup>87</sup> Untuk bentuk persyaratan-persyaratan dalam suatu perjanjian biasanya dilengkapi dengan penggunaan huruf kecil dan halus sehingga orang lain sulit membaca dan memahaminya, seperti misalnya pencantuman kalimat “barang-barang di dalam mobil yang diparkir dan atau mobil yang hilang di luar tanggung jawab kami”. Sedangkan untuk perjanjian baku dalam bentuk perjanjian merupakan suatu konsep/*draft* perjanjian yang sudah dipersiapkan sebelumnya oleh salah satu pihak yang memuat aturan-aturan umum dalam suatu perjanjian. Perjanjian tersebut biasanya memuat ketentuan tentang syarat-syarat berlakunya kontrak baku, syarat-syarat berakhirnya, syarat-

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, hal. 55.

<sup>85</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 122.

<sup>86</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 120.

<sup>87</sup> AZ Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, (Jakarta: Diadit Media, 2002), hal. 95.

syarat tentang resiko tertentu, hal-hal tertentu yang tidak ditanggung, atau hal-hal lainnya yang pada umumnya menyimpang dari ketentuan umum yang berlaku.<sup>88</sup>

Beberapa contoh perjanjian baku di dalam berbagai transaksi adalah di antaranya polis asuransi, konosemen perkapalan (*bill of lading*), perjanjian jual-beli mobil, perjanjian kartu kredit, transaksi-transaksi perbankan seperti perjanjian rekening koran dan perjanjian kredit bank, perjanjian jual-beli rumah dari perusahaan *real estate*, perjanjian sewa, dan lain sebagainya.<sup>89</sup>

Penggunaan perjanjian baku dalam kehidupan kita dan khususnya di dunia sudahlah lazim. Namun penggunaan perjanjian baku tersebut bukan tanpa menghadapi masalah-masalah hukum yang mendapat sorotan para ahli hukum. Masalah-masalah yang dihadapi dalam penggunaan perjanjian baku itu adalah terutama mengenai keabsahan dari perjanjian baku tersebut serta hubungannya dengan pemuatan klausula-klausula atau ketentuan-ketentuan yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya.<sup>90</sup>

#### 2.1.5.1 Keabsahan perjanjian baku

Dalam tulisannya yang berjudul “Perjanjian Baku (*Standard*) Perkembangan di Indonesia”, Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa terdapat beberapa pendapat dari para sarjana hukum Belanda mengenai perjanjian baku, di antaranya.<sup>91</sup>

- a. Menurut Sluijter, perjanjian baku bukanlah merupakan suatu perjanjian, sebab kedudukan pengusaha itu (yang berhadapan dengan konsumen) adalah seperti pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*).
- b. Sedangkan Pitlo menyatakan bahwa perjanjian baku sebagai perjanjian paksa (*dwangcontract*), karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh

---

<sup>88</sup> *Ibid.*, hal. 96.

<sup>89</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 123.

<sup>90</sup> *Ibid.*, hal. 128.

<sup>91</sup> Mariam Darus Badruzaman (a), *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia, Kumpulan Pidato-Pidato Pengukuhan*, (Bandung: Alumni, 1981), hal. 95.

Pasal 1338 ayat (1) sudah dilanggar. Debitur sebagai pihak yang lemah terpaksa untuk menerima hal tersebut karena mereka tidak mampu berbuat lain.

- c. Stein adalah salah satu sarjana hukum yang mendukung perjanjian baku dengan berpendapat bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*) dari para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian itu.
- d. Asser-Rutten mengatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian mengetahui, menghendaki, serta bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya.
- e. Hondius berpendapat bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan yang mengikat berdasarkan kebiasaan (*gebruik*) yang berlaku di lingkungan masyarakat dan perdagangan.

Menurut Mariam Darus, motivasi diterimanya suatu perjanjian baku adalah adanya kesadaran akan fungsi hukum untuk melayani masyarakat, dimana meskipun perjanjian baku tersebut bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian dan kesusilaan, dalam praktiknya perjanjian tersebut tumbuh karena dikehendaki oleh keadaan dan harus diterima sebagai kenyataan.<sup>92</sup>

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu lagi dipersoalkan karena eksistensi perjanjian baku sudah merupakan kenyataan yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak kecil lebih dari 80 tahun lamanya. Kenyataan itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa perjanjian baku. Oleh karena perjanjian baku itu dibutuhkan, maka perjanjian baku itu diterima oleh masyarakat. Walaupun keabsahan berlakunya memang tidak perlu dipersoalkan, tetap saja masih perlu diperhatikan apakah perjanjian itu tidak

---

<sup>92</sup> Much. Nuracmad, *Tanya Jawab Seputar Hak-Hak Tenaga Kerja Kontrak (Outsourcing)*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2009), hal. 5.

bersifat sangat “berat sebelah” dan tidak mengandung “klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya”, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil. Jadi, keabsahan berlakunya perjanjian baku itu tidak perlu dipersoalkan tetapi perlu diatur aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya agar klausula-klausula atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian baku itu dapat mengikat pihak lainnya baik sebagian maupun keseluruhannya.<sup>93</sup>

#### 2.1.5.2 Pencantuman klausula yang memberatkan (termasuk klausula eksemsi dalam perjanjian baku)

Klausula eksemsi adalah klausula-klausula yang dinilai sebagai klausula yang memberatkan dan banyak muncul dalam berbagai perjanjian. Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman yang telah dikutip oleh Sutan Remy Sjahdeini, “klausula eksemsi” bisa digantikan dengan istilah “klausula eksonerasi” yang digunakan sebagai terjemahan dari istilah *exoneratie clause* yang dipakai dalam bahasa Belanda.<sup>94</sup> Klausula eksonerasi ini pada umumnya sangat merugikan debitur yang memiliki posisi lemah dimana beban yang seharusnya dipikul oleh kreditur menjadi beban debitur.<sup>95</sup>

Pengertian klausula eksemsi sebagaimana pengertian dari Mariam Darus Badruzaman (dengan istilah klausula eksonerasi) disebut sebagai klausula yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditur.<sup>96</sup> Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, klausula eksemsi adalah klausula yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan di dalam perjanjian

---

<sup>93</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 132-133.

<sup>94</sup> *Ibid.*, hal. 135.

<sup>95</sup> Miru, *op.cit.*, hal. 114.

<sup>96</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 139.

tersebut.<sup>97</sup> Contoh dari klausula eksemsi yaitu klausula yang tercantum pada tiket penumpang dan bagasi “Garuda Indonesia” yang berbunyi:<sup>98</sup>

- a. Pengangkut tidak bertanggung jawab atas kerugian apapun juga yang ditimbulkan oleh pembatalan dan/atau kelambatan pengangkutan ini, termasuk segala keterlambatan datang penumpang dan/atau keterlambatan penyerahan bagasi.
- b. Semua tuntutan ganti-kerugian harus dapat dibuktikan besarnya kerugian yang diderita. Tanggung jawab terbatas untuk kehilangan dan kerusakan bagasi ditetapkan sejumlah maksimum Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per kilogram.

Klausula-klausula eksemsi itu dapat muncul dalam berbagai bentuk yaitu bentuk pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pihaknya apabila terjadi ingkar janji (*wanprestasi*), berbentuk pembatasan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut, serta dapat pula berbentuk pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan untuk mengajukan gugatan atau ganti rugi (waktu seringkali lebih pendek dari batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang bagi seseorang untuk dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi).<sup>99</sup>

Selain dari pada yang telah disebutkan di atas, terdapat pula klausula-klausula lain yang tidak dianggap sebagai klausula eksemsi, seperti klausula *force majeure* dan klausula arbitrase. Klausula *force majeure* adalah merupakan klausula yang membebaskan debitur untuk bertanggung jawab atas tidak dipenuhinya kewajiban yang ditentukan baginya. Klausula ini tidak dianggap ke dalam klausula eksemsi dikarenakan undang-undang membenarkan keberadaannya. Dalam hal klausula *force majeure* tidak telah dicantumkan dalam perjanjian sekalipun, maka tetap saja debitur yang bersangkutan bebas dari tanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kewajibannya tersebut. Sedangkan klausula-klausula arbitrase menurut yurisprudensi Inggris tidak dianggap sebagai klausula-klausula eksemsi karena semata-mata hanya

---

<sup>97</sup> *Ibid.*, hal. 140.

<sup>98</sup> *Ibid.*

<sup>99</sup> *Ibid.*, hal. 142.

merupakan pengaturan atau bersifat prosedural dan berbeda dengan klausula-klausula eksemisi serta diatur dengan ketentuan-ketentuan tersendiri.<sup>100</sup>

Menurut Sudaryatmo, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>101</sup>

- a. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha yang posisinya relatif lebih kuat dibandingkan konsumen
- b. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian
- c. Dibuat dalam bentuk tertulis
- d. Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan

Dengan demikian, perjanjian baku menggambarkan tidak adanya posisi tawar-menawar antara produsen/penyalur produk atau kreditur (dalam perbankan dan asuransi) dengan konsumen di lain pihak. Sehingga dalam perjanjian baku tidak pernah dijumpai adanya kebebasan berkontrak.<sup>102</sup>

#### 2.1.5.3 Perjanjian Baku Menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)

UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) tidak memberikan definisi tentang perjanjian baku, tetapi dalam Pasal 1 Angka 10 UUPK memberikan pengertian tentang klausula baku yakni:

Klausula baku adalah 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<sup>103</sup>

Penggunaan istilah “klausula baku” dalam UUPK adalah sama dengan penggunaan istilah “perjanjian baku” atau “*standard contract*” yang lebih banyak digunakan pada berbagai literatur sebelum lahirnya UUPK ini. Pada

---

<sup>100</sup> *Ibid.*, hal. 144.

<sup>101</sup> Sudaryatmo, *Hukun dan Advokasi Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya, 1999), hal. 93.

<sup>102</sup> Adrian Sutedi, *Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2008), hal. 47.

<sup>103</sup> Undang-Undang No. 8 tahun 1999, *op.cit.*, Ps. 1 angka 10.

dasarnya ketiga istilah tersebut benar, mengingat istilah perjanjian baku tidak hanya terbatas pada klausula baku yang telah dipersiapkan lebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha di dalam suatu perjanjian, tetapi juga meliputi bentuknya.<sup>104</sup>

UUPK mengatur khusus tentang larangan klausula baku sebagai salah satu bentuk perlindungan konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPK. Dalam Pasal 18 UUPK ini mengatur 2 (dua) larangan penting bagi pelaku usaha yakni larangan pencantuman klausula baku (Pasal 18 ayat (1) UUPK) dan larangan penulisan perjanjian baku yang dilarang (Pasal 18 ayat (2) UUPK). Pasal 18 ayat (1) UUPK menegaskan bahwa dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan maka pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:<sup>105</sup>

- a. Menyatakan 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 yang 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 objek jual-beli jasa;

---

<sup>104</sup> Miru, *op.cit.*, hal. 18.

<sup>105</sup> Undang-Undang No. 8 tahun 1999, *op.cit.*, Pasal 18 ayat (1).

- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Segala pencantuman klausula baku oleh pelaku usaha yang memenuhi ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) tersebut, maka dinyatakan batal demi hukum. Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen sehingga dapat seimbang dengan kedudukan pelaku usaha, sebagaimana adanya prinsip kebebasan berkontrak.<sup>106</sup>

## 2.2 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### 2.2.1 Perjanjian Kredit

#### 2.2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan (“*faith*” atau “*trust*”). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit, lazimnya bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (debitur, penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.<sup>107</sup>

Dalam Pasal 1 Butir 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan diatur mengenai pengertian kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

<sup>106</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 18 ayat (1).

<sup>107</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 236.

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>108</sup>

Perjanjian kredit merupakan salah satu bagian yang sangat strategis dalam kehidupan perbankan. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit merupakan suatu media atau perantara pihak dalam keterkaitan pihak yang mempunyai dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*).<sup>109</sup>

Dasar dari diadakannya perjanjian kredit adalah filosofi dari pada keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit bank kepada debiturnya. Adapun filosofi tersebut adalah berfungsinya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti, dan sebagaimana diketahui bahwa surat-surat perjanjian yang ditandatangani adalah merupakan suatu akta.<sup>110</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, benar bahwa kredit bukanlah hibah sebab hibah adalah perbuatan cuma-cuma dan juga bukan jual-beli. Dalam jual-beli, pihak penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar sejumlah uang. Di samping itu juga, kredit tidak dapat digolongkan ke dalam perjanjian tukar-menukar karena kredit adalah penyediaan uang untuk dipinjamkan kepada penerima kredit.<sup>111</sup>

#### 2.2.1.2 Prinsip - Prinsip Kredit

Dalam proses dan prosedurnya, perjanjian kredit ini dilaksanakan berdasarkan kepada prinsip-prinsip yang terdiri dari:<sup>112</sup>

<sup>108</sup> Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, *op. cit.*, Pasal 1 angka 11.

<sup>109</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Cet. 1, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997), hal. 1.

<sup>110</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 150.

<sup>111</sup> Mariam Darus Badruzaman (b), *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 23.

<sup>112</sup> Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hal. 143-145.

a. Prinsip kepercayaan

Maksudnya adalah debitur dapat dipercaya atas kemampuannya untuk memenuhi perikatannya.

b. Prinsip kehati-hatian (*prudent*)

Dalam berbagai pemberian kredit, bank melakukan pengawasan baik internal (dalam bank itu sendiri) maupun eksternal (pihak luar), seperti Bank Indonesia yang mengeluarkan berbagai macam ketentuan antara lain mengenai batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

c. Prinsip 5C

Prinsip 5C ini terdiri dari *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy*. *Character* adalah watak/kepribadian/perilaku calon debitur yang harus menjadi perhatian bank sebelum perjanjian kredit ditandatangani. *Capacity* adalah kemampuan calon debitur untuk diprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya. *Capital* adalah permodalan dari debitur yang harus diketahui oleh kreditur karena kemampuan permodalan dan keuntungan dari debitur mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit. *Collateral* atau agunan adalah jaminan debitur yang nantinya dapat dieksekusi oleh bank jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet. *Condition of economy* adalah suatu kondisi perekonomian baik secara mikro maupun secara makro yang harus dianalisis sebelum kredit diberikan terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis pihak debitur.

d. Prinsip 5P

Prinsip 5P terdiri dari *party*, *purpose*, *payment*, *profitability*, dan *protection*. *Party* atau para pihak merupakan titik sentral yang harus diperhatikan dalam setiap pemberian kredit yang dikaitkan dengan karakternya, kemampuannya, dan sebagainya. *Purpose* adalah tujuan dari pemberian kredit, apakah akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang dapat menaikkan pendapatan perusahaan. *Payment* atau pembayaran merupakan hal penting dimana harus diperhatikan sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup aman dan tersedia sehingga mencukupi

untuk membayar kredit. *Profitability* adalah penilaian terhadap kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dan usahanya. *Protection* adalah perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan pribadi dari pemilik perusahaan, yang mana ditujukan untuk menjaga hal-hal yang terjadi di luar prediksi semula.

e. Prinsip 3R

Prinsip 3R terdiri dari *returns*, *repayment*, dan *risk bearing ability*. *Returns* adalah hasil yang akan diperoleh oleh debitur yang artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga dan ongkos-ongkos di samping membayar keperluan perusahaan lainnya. *Repayment* adalah kemampuan bayar dari pihak debitur dimana waktunya bertepatan dengan jadwal pembayaran kembali dari kredit yang diberikan itu. *Risk bearing ability* adalah kemampuan menanggung resiko dimana perlu diperhatikan kemampuan debitur untuk menanggung resiko dalam hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak.

### 2.2.1.3 Jenis Kredit

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya, kredit dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis, di antaranya adalah:<sup>113</sup>

- a. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan atau pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik.
- b. Kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja atau untuk operasional perusahaan sehari-hari yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan.

---

<sup>113</sup> Chatamarrasjid, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hal. 57.

- c. Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan debitur. Dengan perkataan lain kredit konsumsi merupakan kredit untuk tujuan non bisnis, seperti kredit pemilikan rumah

### 2.2.2 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para debitur perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.<sup>114</sup> Pembelian rumah tersebut dilakukan atas rumah yang berada di atas sebuah lahan tanah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Bank Indonesia memberikan definisi Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan suatu kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor atau rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.<sup>115</sup>

Perjanjian KPR adalah perjanjian yang bersifat konsensual obligatoir, yakni adanya konsensus dan penyerahan. Penyerahan uang bersifat riil, dimana pada saat terjadinya penyerahan uang maka barulah ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian KPR mulai berlaku.<sup>116</sup>

Selain dari pada itu, fasilitas KPR akan mengenakan beberapa jenis biaya kepada debitur, seperti di antaranya biaya appraisal (biaya taksiran harga), biaya

<sup>114</sup> Bank Indonesia dalam artikel “*Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR*”, [http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri\\_denganKPR.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri_denganKPR.pdf), diunduh pada tanggal 27 Maret 2011.

<sup>115</sup> Lampiran Surat Edaran Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 dalam [http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4-827049BA0570/22290/lampiran\\_se\\_12\\_3\\_811.pdf](http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4-827049BA0570/22290/lampiran_se_12_3_811.pdf), diunduh pada tanggal 20 Maret 2011.

<sup>116</sup> Donna Francy, “Klausula Wajib Asuransi Jiwa dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan”. (Tesis Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara, Medan, 2007), hal. 67.

notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, serta biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit. Provisi bank adalah sejumlah biaya (uang) yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada bank sebagai balas jasa atas pemberian kredit.<sup>117</sup>

Fungsi KPR di dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat dalam garis besarnya adalah sebagai berikut:<sup>118</sup>

- a. KPR dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang. Dana berupa modal atau uang yang dihimpun dari masyarakat kepada bank untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk salah satunya adalah KPR bank. KPR bank ini digunakan untuk usaha yang bermanfaat, baik bagi pihak penerima KPR maupun bagi masyarakat secara keseluruhan. Para penerima KPR khususnya dapat memanfaatkan fasilitas KPR bank untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri ataupun untuk merehabilitasi rumah yang sudah ada
- b. KPR meningkatkan gairah berusaha masyarakat. Fasilitas KPR Bank dapat meningkatkan usaha masyarakat untuk dapat membeli rumah sendiri, yang mana sebelumnya kemampuan untuk membeli rumah itu sangat kecil.
- c. KPR sebagai alat stabilitas nasional. Hal ini didasarkan pada keadaan negara yang sedang dalam masa pembangunan (kondisi ekonomi negara kurang sehat), maka dilakukanlah langkah-langkah stabilitas ekonomi pada dasarnya yang diarahkan pada usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, serta pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

KPR ini memiliki 2 (dua) keuntungan bagi debitur yakni debitur tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, dimana debitur cukup menyediakan uang muka. Di samping itu, KPR memiliki jangka waktu

---

<sup>117</sup> Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?*, (Jakarta: Media Pressindo, 2011), hal. 61.

<sup>118</sup> Budi Utami Raharja, "Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)". (Tesis Parcasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara, Medan, 2005), hal. 63-64.

yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.<sup>119</sup>

#### 2.2.2.1 Jenis KPR

Terdapat 2 (dua) jenis KPR yang dikenal di Indonesia, yakni di antaranya:<sup>120</sup>

- a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimilikinya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi yang meringankan kredit dan subsidi yang menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

#### 2.2.2.2 Syarat dan Ketentuan KPR

Dalam hal permohonan pengajuan KPR, tentunya bank tidak serta merta memberikan kredit kepada setiap pemohon. Pihak bank memiliki penilaian tersendiri terhadap debitur yang dianggap layak mendapatkan bantuan pembayaran KPR dari bank. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, penilaian tersebut dikenal dengan sebutan 5C yakni *Character*,

---

<sup>119</sup> *Ibid.*, hal. 81.

<sup>120</sup> Bank Indonesia dalam artikel “Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR”, [http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri\\_denganKPR.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri_denganKPR.pdf), *op.cit.*, hal. 1.

*Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy* dengan penjelasan sebagai berikut:<sup>121</sup>

- a. *Character*, dalam hal ini bank bertugas untuk menganalisis identitas pemohon yang mengajukan KPR. Bank melihat data-data yang ada untuk memudahkan pihak bank dalam melakukan cek validasi identitas pemohon KPR serta untuk mencari tahu watak dari calon debitur atau pemohon KPR, baik itu perseorangan atau yang berkeluarga.
- b. *Capacity*, berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk mengembalikan pinjaman. Dalam hal ini, bank akan melihat dan menilai debitemnya dari lampiran slip gaji atau surat keterangan gaji yang diterima dari pemohon. Pada saat peminjaman untuk KPR, setidaknya pemohon harus bisa menyisihkan 30-40% dari pendapatan pemohon guna pembayaran cicilan.
- c. *Capital*, yakni modal usaha dari pemohon yang harus diketahui oleh pihak bank.
- d. *Collateral*, atau yang biasa disebut agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Agunan ini diberikan sebagai langkah antisipasi jika seandainya debitur tidak dapat mengembalikannya dalam jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Nilai agunan sangat penting sebagai indikator dikembalikannya pembayaran jika terjadi kegagalan pembayaran fasilitas KPR.
- e. *Condition of economy*, dimana bank berhak untuk mengetahui prospek usaha yang sedang dilakukan oleh calon debitur. Dalam hal calon debitur memiliki suatu pekerjaan, maka harus dilihat kedepannya bahwa apakah ia dapat terus mampu untuk menutupi angsuran setiap bulannya.

Berkaitan dengan persyaratan dan ketentuan perolehan KPR, secara umum yang diperlakukan oleh bank untuk calon debitur yang akan mengambil KPR relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, calon debitur harus melampirkan:<sup>122</sup>

- a. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)

---

<sup>121</sup> Taufik., *op.cit.*, hal. 58-61.

<sup>122</sup> *Ibid.*

- b. Kartu Keluarga
- c. Keterangan penghasilan atau slip gaji
- d. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
- e. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah))
- f. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah))
- g. Fotokopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
- h. Fotokopi sertifikat (bila jual-beli perseorangan)
- i. Fotokopi IMB

#### 2.2.2.3 Sistem bunga dalam KPR

Secara umum dikenal 3 metode perhitungan bunga, yaitu flat, efektif, anuitas tahunan dan bulanan. Dalam prakteknya metode suku bunga yang digunakan adalah suku bunga efektif atau anuitas.<sup>123</sup>

Bunga sistem *flat* adalah bunga pinjaman yang dihitung dari awal melakukan pinjaman yang besar bunganya akan tetap sampai pada akhir angka waktu pinjaman. Naik turunnya bunga bank tidak akan mempengaruhi jumlah cicilan yang harus dibayarkan ke bank. Kelebihan dari bunga sistem flat ini, debitur tidak perlu memikirkan berapa besarnya cicilan yang harus dibayarkan pada tahun berikutnya. Di samping itu, jika debitur hendak melakukan pelunasan di awal, maka porsi pokok utang yang berkurang cukup sebanding dengan jumlah uang yang telah diangsur. Namun, kelemahannya adalah bunga yang dikenakan cukup besar yang dihitung dari pokok utang awal.<sup>124</sup>

Sistem bunga efektif merupakan kebalikan daripada sistem bunga flat, dimana pembagian bunga dihitung berdasarkan pokok utang yang tersisa. Sehingga, porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulannya akan berbeda. Sistem bunga efektif ini lebih bermanfaat untuk pinjaman jangka

---

<sup>123</sup> *Ibid.*

<sup>124</sup> *Ibid.*, hal. 75.

panjang dibandingkan dengan sistem bunga flat, karena nominal bunga yang dibayarkan dalam bunga efektif jauh lebih kecil.<sup>125</sup>

Sistem bunga anuitas adalah suatu rangkaian pembayaran atau penerimaan dengan jumlah yang sama yang dilakukan secara berkala pada jangka waktu tertentu. Sistem ini merupakan sistem bunga yang diterapkan untuk membayarkan bunga bulanan yang dibayarkan berdasarkan sisa cicilan pokok yang harus dibayarkan. Jika debitur melakukan pembayaran cicilan lebih besar, maka besar kemungkinannya bunga yang menjadi beban pada setiap bulannya menjadi menurun. Sistem bunga anuitas ini merupakan modifikasi dari sistem bunga efektif. Perbedaannya adalah angsuran atau cicilannya akan tetap sepanjang jangka waktu kredit<sup>126</sup>

Selain metode perhitungan bunga, terdapat juga sifat suku bunga yaitu sifat bunga yang mengambang (*floating*) dan bunga yang tetap (*fixed*). Suku bunga mengambang (*floating*) yaitu suku bunga berubah sesuai dengan kondisi di pasar. Suku bunga umumnya akan naik beberapa persen di atas BI rate. BI rate adalah patokan yang ditetapkan pemerintah untuk besaran bunga bank. Sedangkan sifat bunga yang tetap (*fixed*) yaitu suku bunga akan tetap selama jangka waktu kredit atau sepanjang waktu tertentu yang disepakati.<sup>127</sup>

### 2.2.3 Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Baku

Di dalam praktek, pada setiap bank di dalam masalah kredit dan perjanjiannya, maka tampak suatu kenyataan bahwa pada setiap bank ditemui model perjanjian kredit yang lazim yakni merupakan suatu *draft* dalam bentuk formulir. Hal tersebut memberikan suatu kenyataan bahwa perjanjian kredit oleh bank telah disiapkan terlebih dahulu dengan suatu *standaardform*.<sup>128</sup> Formulir ini

<sup>125</sup> *Ibid.*, hal. 79-80.

<sup>126</sup> *Ibid.*, hal. 80-81.

<sup>127</sup> Bank Indonesia, “Perhitungan Bunga Kredit dengan Angsuran”, <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/F7C90C39-28AB-4570-AC58-EB9B7AF08066/910/PerhitunganBungaKreditdenganAngsuran.pdf>, diunduh 20 Februari 2011.

<sup>128</sup> Widyadharma, *op.cit.*, hal. 7.

disodorkan kepada setiap pemohon kredit, yang mana isinya tidak diperbincangkan terlebih dahulu dengan pemohon. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut di dalam formulir itu atau tidak. Hal-hal yang kosong (belum diisi) di dalam blanko itu adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelumnya yaitu antara lain jumlah pinjaman, bunga, tujuan, dan jangka waktu kredit.<sup>129</sup>

Pada umumnya dalam pemberian suatu kredit baik kredit secara umum maupun KPR secara khusus, bank selalu dalam posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon debiturnya. Hal ini dikarenakan bahwa pada saat pembuatan perjanjian tersebut, debitur sangat membutuhkan bantuan kredit tersebut dari bank. Debitur tidak banyak menuntut dikarenakan mereka khawatir bank akan membatalkan pemberian kredit tersebut.<sup>130</sup>

Klausula baku yang dicantumkan dalam suatu perjanjian kredit yang sudah disiapkan oleh bank, tentunya sangat memberatkan pihak debitur. Pihak bank cenderung kurang memperhatikan perlindungan bagi kepentingan debiturnya dan lebih memperhatikan perlindungan bagi kepentingan dirinya sendiri.<sup>131</sup>

Dalam kenyataannya, perjanjian kredit yang mencantumkan adanya klausula-klausula baku (termasuk klausula eksempsi) telah memberatkan debitur, di antaranya adalah:<sup>132</sup>

- a. Kewenangan bank untuk sewaktu-waktu tanpa alasan apapun dan tanpa pemberitahuan sebelumnya secara sepihak menghentikan izin tarik kredit, sebelum jangka waktu kredit berakhir. Dalam hal ini, bank memperlihatkan posisi yang kuat dimana hal tersebut bukan tanpa tantangan dari pihak hukum, yang mana bank dapat saja digugat oleh debitur.<sup>133</sup> Tentunya posisi dari bank yang kuat tersebut telah bertentangan dengan iktikad baik

---

<sup>129</sup> Badruzaman (b), *op.cit.*, hal. 35.

<sup>130</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 345

<sup>131</sup> *Ibid.*, hal. 335.

<sup>132</sup> *Ibid.*, hal. 357 - 443.

<sup>133</sup> *Ibid.*

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan menyinggung rasa keadilan.

- b. Bank berwenang secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam hal penjualan barang agunan karena kredit debitur macet. Seyogyanya pihak bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan debitur dalam rangka penyelesaian kredit macet debitur, melainkan hal tersebut dilakukan oleh suatu *appraisal company* yang independen dan telah mempunyai reputasi yang baik.
- c. Kewajiban debitur untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian oleh bank. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, klausula ini telah bertentangan dengan Pasal 1320 ayat (3) yang mengatur bahwa perjanjian hanya sah bila memenuhi syarat yang salah satunya “adanya suatu hal tertentu”. Dalam hal dicantumkannya klausula dalam perjanjian kredit bahwa debitur tunduk kepada “segala petunjuk dan peraturan bank yang masih akan ditetapkan kemudian oleh bank”, maka jelaslah “suatu hal” yang akan diperjanjikan tersebut belum diketahui. Jika klausula tersebut menyangkut barang, maka bertentangan dengan Pasal 1333 KUHPerdara yang mengatur bahwa barang tersebut paling sedikit sudah harus diketahui jenisnya. Oleh karena bertentangan dengan Pasal 1320 dan Pasal 1333 KUHPerdara, maka klausula tersebut tidak sah dan akibatnya maka tidak mengikat bagi debitur.<sup>134</sup> Di samping itu, klausula tersebut juga bertentangan dengan kepatutan dimana kepatutan menghendaki bahwa pihak dari suatu perjanjian hanya terikat kepada ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang sebelumnya telah diketahui dan dipahami oleh yang bersangkutan. Selain dari pada itu, dalam hal apabila bank ingin agar “segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada” itu mengikat debitur, maka hal tersebut harus disampaikan terlebih dahulu kepada debitur untuk diketahui dan dipahami. Jika tidak, maka apabila debitur membubuhkan tanda tangannya mengakibatkan perjanjian itu tidak terdapat kesepakatan yang murni antara

---

<sup>134</sup>*Ibid.*, hal. 387.

para pihak. Berkaitan dengan asas konsensualisme sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut tidak mengikat.

- d. Keharusan debitur untuk tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan umum hubungan rekening koran dari bank yang bersangkutan namun tanpa sebelumnya debitur diberi kesempatan untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum hubungan rekening koran tersebut.
- e. Kuasa debitur yang tidak dapat dicabut kembali kepada bank untuk dapat melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh bank.
- f. Kuasa debitur kepada bank untuk mewakili dan melaksanakan hak-hak debitur dalam setiap rapat umum pemegang saham.
- g. Pencantuman klausula-kalusul eksemsi yang membebaskan bank dari tuntutan ganti kerugian oleh debitur atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat tindakan bank.
- h. Pencantuman klausula eksemsi mengenai tidak adanya hak debitur untuk dapat menyatakan keberatan atas pembebanan bank terhadap rekeningnya.
- i. Pembuktian kelalaian debitur secara sepihak oleh pihak bank semata.
- j. Penetapan dan perhitungan bunga bank secara merugikan debitur.
- k. Denda keterlambatan merupakan bunga terselubung.
- l. Perhitungan bunga berganda menurut praktik perbankan bertentangan dengan Pasal 1251 KUHPerdata.
- m. Pengabaian Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata berkaitan dengan klausula *events of default*.
- n. Kewajiban pelunasan bunga terlebih dahulu adalah sesuai dengan Pasal 1397 KUHPerdata, tetapi sangat memberatkan debitur.

## 2.3 Tinjauan Umum Pembiayaan Akad Murabahah

### 2.3.1 Pengertian *Murabahah*

*Murabahah* merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*bai'* atau *sale*). Perlu ditekankan bahwa *murabahah* ini bukanlah merupakan transaksi jual-beli biasa sebagaimana yang kita kenal di dalam bisnis perdagangan di luar perbankan

syariah. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh debiturnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada debitur dengan menambahkan suatu *mark-up/margin* atau keuntungan dimana debitur harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up/margin* yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada debitur dilakukan atas dasar *cost-plus profit*<sup>135</sup>.

Menurut Tarek Al-Diwany, sebagaimana dikutip oleh Khir *et al* yang kemudian dikutip kembali oleh Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa *murabahah* adalah suatu bentuk jual-beli berdasarkan kepercayaan (*trust sale*) karena pembeli harus percaya bahwa penjual akan mengungkapkan harga beli yang sebenarnya (*true cost*). Setelah penjual dan pembeli membicarakan mengenai harga beli yang sesungguhnya dari penjual (harga yang diperoleh dari pemasok), kemudian antara penjual dan pembeli menyetujui besar keuntungan (*profit margin*) yang besarnya ditentukan baik berdasarkan presentase tertentu dari harga beli penjual atau berdasarkan suatu jumlah tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>136</sup>

Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya mengutip pendapat dari Maulana Taqi Usmani dalam tulisannya tentang *murabahah* yang mengemukakan bahwa:

*Murabahah is, in fact, a term of Islamic fiqh it refers to a particular kind of sale having nothing to do with financing in its original sense. If a seller agrees with his purchaser to provide him a specific commodity on a certain profit added to his cost, it is called 'murabahah' transaction. The basic ingredient of 'murabahah' is that the seller discloses the actual cost he has incurred in acquiring the commodity, and then adds some profit thereon. This profit may be in lump sum or may be based on a percentage.*

---

<sup>135</sup> Sutan Remy Sjahdeini (c), *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: PT Jayakarta Agung Offset, 2010), hal. 178.

<sup>136</sup> *Ibid*, hal. 179.

Menurut Maulana Taqi Usmani, *murabahah* pada mulanya bukan merupakan suatu cara atau moda pembiayaan (*mode of financing*) melainkan hanya sebagai suatu *sale on cost-plus basis*. Namun setelah adanya konsep pembayaran tertunda (*the concept of deferred payment*), maka *murabahah* telah digunakan sebagai suatu moda atau cara pembiayaan dalam hal debitur bermaksud untuk membeli suatu komoditas dengan cara menyicil pembayaran harganya. *Murabahah* hendaknya hanya diterima sebagai langkah peralihan menuju suatu sistem pembiayaan yang ideal dalam bentuk *musyarakah* atau *mudharabah*. *Murabahah* hendaknya hanya digunakan terbatas kepada hal-hal dimana *musyarakah* atau *mudharabah* tidak dapat digunakan sebagai cara bagi bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada debiturnya.<sup>137</sup>

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang Akad *Murabahah* dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d, yakni “Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”<sup>138</sup> Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d di atas tidak memberikan penggambaran tentang pengertian *murabahah* sebagai suatu produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan dan terlibatnya dua perjanjian yang satu sama lain terpisah dan berlangsung dengan adanya tiga pihak yang terlibat.

Menurut Ashraf Usmani, definisi *murabahah* adalah hubungan hukum antara bank dengan pemasok barang yang menjual barang itu kepada bank dan di pihak lain hubungan antara bank dan debitur yang membeli barang itu dari bank. Pengertian tersebut sebagaimana yang telah diberikan oleh Meezan Bank’s Guide to Islamic Banking yaitu<sup>139</sup>

*Murabahah is a particular kind of sale where the seller expressly mentions the cost of the sold commodity he has incurred, and sells it to*

---

<sup>137</sup> *Ibid.*

<sup>138</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, *op.cit.*, Pasal 19 ayat (1) huruf d.

<sup>139</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 180.

*another person by adding some person thereon. Thus, murabahah is not a loan given interest; it is a sale of a commodity for cash/deferred price.*

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, *murabahah* adalah suatu jasa/produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (lembaga pembiayaan syariah) kepada debiturnya yang membutuhkan dan memesan suatu barang tertentu. Lembaga pembiayaan syariah tersebut memberikan fasilitas pembiayaan dengan terlebih dahulu membeli barang tersebut dari pemasok barang. Setelah secara yuridis kepemilikan barang tersebut beralih dari tangan pemasok ke tangan lembaga pembiayaan syariah tersebut, selanjutnya oleh barang tersebut dijual kepada debitur dengan ditambahkan keuntungan (*mark-up/margin*) tertentu di atas harga beli barang tersebut. Keuntungan (*mark-up/margin*) tersebut harus disepakati di awal antara lembaga pembiayaan syariah dan debitur sebelum lembaga pembiayaan syariah dan debitur membuat akad/perjanjian.<sup>140</sup>

Dalam pembiayaan *murabahah*, barang yang dibutuhkan oleh debitur dan tambahan biaya yang menjadi imbalan bagi bank didasarkan pada hasil perundingan antara bank dan debitur di awal perjanjian.<sup>141</sup> Penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pokok objek penjualannya, sehingga penjual dan pembelinya dapat melakukan negosiasi (tawar-menawar) harga jualnya.<sup>142</sup>

Berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*, bank syariah dapat bertindak sebagai penjual yakni bank syariah menjual barang kepada debitur dan sebagai pembeli yakni bank syariah membeli barang kepada pemasok untuk dijual kepada debitur.<sup>143</sup> *Murabahah* dapat dilakukan oleh perusahaan *trading* yang melakukan

---

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> Sjahdeini (a), *op.cit.*, hal. 64.

<sup>142</sup> Achmad Gozali, *Serba-serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga di Antara Kita*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005), hal. 29.

<sup>143</sup> Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah, Berdasar PSAK dan PAPS*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hal. 81.

aktivitas bisnisnya dengan cara membeli barang yang kemudian dijual kembali tanpa melakukan perubahan pada barang tersebut.<sup>144</sup>

Prinsip keuangan Islam didasarkan pada aturan bahwa keuntungan yang diperoleh dari suatu barang merupakan imbalan atas tanggung jawab penjual terhadap kemungkinan hilangnya barang itu selama dalam penguasaannya dan belum beralih kepemilikannya kepada pembeli. Dalam transaksi *murabahah*, bank memikul risiko yang mungkin timbul atas pembelian suatu barang selama barang itu dalam kekuasaannya sebelum akhirnya dijual kepada pihak lain dengan menambahkan suatu keuntungan (*mark-up*). Keuntungan ini dianggap sebagai imbalan atas kemungkinan risiko yang menjadi tanggung jawab bank, baik berupa kehilangan maupun kerusakan sebelum barang itu akhirnya dijual kepada debitur. Oleh karena dalam hal ini bank yang terlibat dalam pembelian dan penjualan tersebut memikul risiko tertentu, maka sudah sepantasnyalah apabila bank memperoleh keuntungan dari transaksi penjualan yang dilakukannya kepada debitur.<sup>145</sup>

Dalam sistem pembiayaan *murabahah*, keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (debitur) dengan cara mencicil. Setelah cicilan-cicilan tersebut telah lunas dibayar, maka secara langsung kepemilikan dari aset tersebut dialihkan dari bank kepada debitur. Jadi dapat dikatakan bahwa barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Di samping itu, bank juga diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari debitur yang bersangkutan.<sup>146</sup>

### 2.3.2 Rukun dan Syarat Pembiayaan Pembiayaan Murabahah

Rukun dalam transaksi pembiayaan *murabahah* dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### a. Para pihak

Para pihak dalam suatu transaksi *murabahah* adalah penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*). Penjual yang dimaksudkan dalam hal ini adalah

---

<sup>144</sup> *Ibid.*, hal. 87.

<sup>145</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 179.

<sup>146</sup> *Ibid.*, hal. 65.

Lembaga Keuangan Islam (LKI), dapat berupa Bank Umum Syariah (BUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), ataupun Baitul wa Tamwil (BMT) yang disebut juga dengan istilah Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS).<sup>147</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan pembeli adalah debitur, baik sebagai pembeli akhir ataupun sebagai pedagang. Para pihak yang berakad dipersyaratkan haruslah cakap menurut hukum. Dalam pengertian hukum syara' harus sudah baligh dan dalam kaitannya dengan hukum perdata minimal harus berusia 21 tahun atau orang yang sudah (pernah) menikah.<sup>148</sup>

Para pihak yang melakukan transaksi *murabahah* haruslah orang-orang yang memenuhi kualifikasi untuk dapat membuat suatu perjanjian.<sup>149</sup> Menurut prinsip syariah, orang yang melakukan suatu transaksi haruslah orang yang cakap bertindak hukum dan cakap diangkat sebagai wakil. Menurut Al-Ghazali terdapat 4 (empat) golongan yang tidak sepatutnya melakukan *muamalah* (termasuk juga di dalamnya *murabahah*) adalah anak kecil, orang gila, hamba, dan orang tua.<sup>150</sup>

b. Barang yang menjadi objek jual-beli (*mabi'*)

Barang yang menjadi objek jual-beli dipersyaratkan harus jelas baik dari segi sifat, jumlah, maupun jenis yang akan diperjualbelikan termasuk *halalan thayiban* (tidak tergolong barang yang haram atau yang mendatangkan mudharat). Barang tersebut harus sudah menjadi hak milik penjual dan berada dalam penguasaan penjual.<sup>151</sup> Barang yang harus diserahkan ketika jual-beli terjadi tidak harus sudah secara fisik berada di tangan bank (sudah *in physical possession*) tetapi cukuplah apabila barang tersebut sudah secara konstruktif (sudah *in constructive possession*) berada

---

<sup>147</sup> Sugeng Widodo, *Seluk Beluk Jual-beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Penerbit Buku Akuntansi, 2010), hal. 25.

<sup>148</sup> *Ibid.*

<sup>149</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 188.

<sup>150</sup> *Ibid.*, hal. 128.

<sup>151</sup> Widodo, *op.cit.*, hal. 25.

dalam kekuasaan bank.<sup>152</sup> Menurut Sutan Remy Sjahdeini, barang diperbolehkan belum ada pada saat dilakukannya penandatanganan akad *murabahah*, namun ketika diperjanjikannya penyerahan barang telah tiba sebagaimana ditentukan di dalam akad, maka barang tersebut haruslah ada.<sup>153</sup> Apabila ketika dilakukan penyerahan (*delivery*) barang itu debitur mendapati bahwa barang yang diserahkan itu tidak sesuai dengan spesifikasi barang yang telah disepakati sebelumnya, debitur berhak menolak untuk menerima barang tersebut dan tidak diwajibkan untuk membayar harga barang tersebut.<sup>154</sup>

c. Harga barang (*tsaman*)

Mengenai harga barang, mata uang yang digunakan, keuntungan, serta cara pembayarannya (tunai atau kredit) harus disebutkan secara jelas jumlahnya. Untuk cara pembayaran kredit, maka harus jelas waktu berapa lamanya dan kapan akan dibayar. Dalam konteks pembiayaan, harga jual barang adalah batas maksimal pembiayaan yang disebut plafon atau limit.<sup>155</sup> Apabila harga tidak dapat dipastikan, maka transaksi jual-beli tersebut tidak dapat dikatakan sebagai *bai' murabahah* tetapi *bai' musawamah* (*bargaining*) dan jual-beli tersebut menjadi batal.<sup>156</sup> Berkaitan dengan potongan harga, Apabila terdapat potongan harga/diskon harga pembelian dari pemasok (*supplier*) yang dibeli oleh bank sebelum ditandatanganinya perjanjian (akad) antara bank dan debitur, maka potongan harga tersebut merupakan hak debitur. Tetapi apabila potongan harga itu terjadi setelah akad dilakukan, maka pembagian potongan harga tersebut dilakukan berdasarkan akad yang dibuat antara bank dan debitur.<sup>157</sup> Sama seperti pembelian rumah pada umumnya, dalam *murabahah* tentunya terdapat juga biaya tambahan

---

<sup>152</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 194.

<sup>153</sup> *Ibid.*, hal. 192.

<sup>154</sup> *Ibid.*, hal. 193.

<sup>155</sup> Widodo, *op.cit.*, hal. 26.

<sup>156</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 194.

<sup>157</sup> *Ibid.*, hal. 195.

seperti biaya notaris, bea balik nama, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), penilaian/appraisal, provisi, administrasi, dan sebagainya tergantung kepada kebijakan bank dan developer (*developer*). Biasanya dalam hal menegaskan komitmen konsumen, bank juga meminta debitur untuk membayar uang muka atau *down payment* di awal.<sup>158</sup>

d. Kontrak/akad (*Sighat/Tjab Qabul*)

Kontrak/perjanjian dibuat oleh para pihak secara tertulis baik dibawah tangan maupun di hadapan notaris. Perjanjian di hadapan notaris (perjanjian notarial) adalah perjanjian otentik yang keabsahannya lebih kuat dibandingkan dengan perjanjian dibawah tangan karena tidak memerlukan pembuktian lagi dalam hal adanya suatu gugatan.<sup>159</sup> Sebelum kedua belah pihak menandatangani akad *murabahah*, syarat dan ketentuan yang berlaku bagi transaksi *murabahah* serta *margin/mark-up* wajib dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan debitur.<sup>160</sup> Jika dalam akad *murabahah* mengandung syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berisi kewajiban melakukan hal-hal yang dilarang oleh syariah atau berisi larangan yang harus dilakukan menurut syariah, maka akad akan menjadi batal.<sup>161</sup> Jual-beli dalam akad *murabahah* harus tidak bersyarat (*unconditional*), karena jual-beli yang bersyarat adalah tidak sah. Menurut M. Umer Chapra *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariah apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal (yaitu bank) sampai penguasaan (*possession*) atas barang tersebut telah dialihkan oleh bank kepada debitur.<sup>162</sup>

---

<sup>158</sup> Gozali, hal. 30.

<sup>159</sup> Widodo, *op.cit.*, hal. 26.

<sup>160</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 188.

<sup>161</sup> *Ibid.*

<sup>162</sup> *Ibid.*

### 2.3.3 Tahapan dan Proses Transaksi Murabahah

Dalam proses transaksi *murabahah*, terdapat tahapan-tahapan yang harus ditempuh agar fasilitas pembiayaan murabahah menjadi sah. Tahap-tahap yang harus ditempuh oleh bank-bank syariah di Indonesia adalah sebagai berikut:<sup>163</sup>

- a. Pengajuan permohonan oleh debitur kepada bank untuk memperoleh fasilitas pembiayaan *murabahah*. Dalam permohonan tersebut, debitur harus menegaskan barang apa yang dipesan, kemudian bank mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas atas persetujuan permohonan tersebut.
- b. Sebelum akad *murabahah* ditandatangani oleh bank dan debitur, kedua belah pihak harus menyepakati:
  - (a) spesifikasi barang secara rinci,
  - (b) harga beli barang oleh bank dari pemasok yang nantinya harus dibayar oleh debitur sebagai harga beli debitur kepada bank ditambah dengan *margin/mark-up*,
  - (c) jumlah *margin/mark-up* yang ditambahkan di atas harga beli barang oleh bank yang merupakan keuntungan bagi bank,
  - (d) jangka waktu pelunasan seluruh harga barang (harga pembelian bank ditambah *margin/mark-up*) yang wajib dipenuhi oleh debitur kepada bank,
  - (e) jadwal penyicilan oleh debitur atas harga barang yang dibelinya kepada bank,
  - (f) jumlah cicilan untuk setiap tahap pelunasan,
  - (g) saat penyerahan barang secara fisik oleh bank kepada debitur,
  - (h) dan hal-hal lain yang merupakan persyaratan bank yang ditentukan secara kasus per kasus (*case by case*)
- c. Setelah semua kesepakatan (b) telah disepakati, maka bank akan mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas *Murabahah* yang dikirimkan kepada debitur. Dalam hal debitur berpendapat bahwa di dalam

---

<sup>163</sup> *Ibid.*, hal. 207-209.

surat tersebut berbeda dengan apa yang disepakati, maka debitur dapat mengajukan keberatan dan kembali memasuki perundingan.

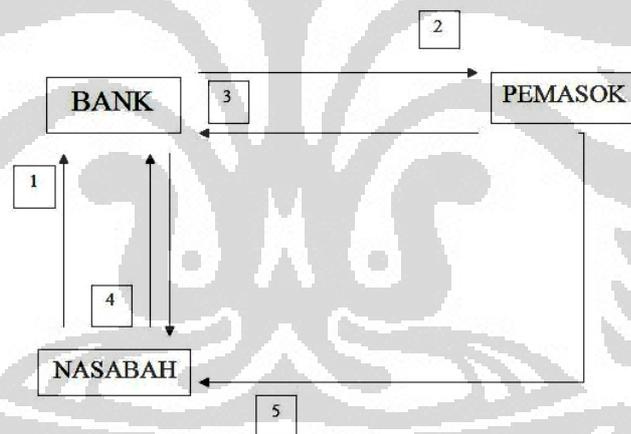
- d. Dibuat akad *murabahah* antara bank dan debitur yang dapat dibuat dibawah tangan atau dalam bentuk akta yang dibuat oleh notaris.
- e. Bersamaan atau setelah ditandatanganinya akad *murabahah*, maka dapat pula dibuat dan ditandatangani 'perjanjian pemberian kuasa' antara bank dan debitur yang berisi pemberian kuasa oleh bank kepada debitur untuk membeli barang/barang-barang tertentu yang diinginkan oleh debitur terkait dengan permohonan fasilitas kredit *murabahah* tersebut. Pemberian kuasa tersebut dapat diperjanjikan sekaligus di dalam akad *murabahah*. Apabila bank membeli langsung barang tersebut dari pemasok, maka perjanjian pemberian kuasa tersebut tidak diperlukan.
- f. Apabila bank syariah tidak bersedia atau bermaksud memberi kuasa kepada debitur untuk membeli sendiri barang yang diperlukannya, maka bank syariah dapat memberi kuasa tersebut kepada pihak ketiga. Dapat pula bank syariah langsung memberi kuasa kepada pemasok yang bersangkutan untuk dan atas nama bank syariah melakukan transaksi jual-beli kepada debitur dan pemasok yang bersangkutan langsung melakukan penyerahan barang tersebut kepada debitur.
- g. Berdasarkan kuasa bank kepada debitur, debitur untuk dan atas nama bank memesan barang yang diinginkan dari pemasok. Bila tidak melalui mekanisme pemberian kuasa oleh bank kepada debitur, maka bank langsung membeli barang tersebut kepada pemasok dengan harus memperhatikan betul bahwa barang yang akan dibeli dari pemasok itu harus benar-benar sesuai dengan spesifikasi barang yang sebelumnya telah disepakati oleh bank dan debitur.
- h. Debitur memberi tahu kepada bank bahwa debitur telah membeli barang dengan menyebutkan spesifikasinya dan harga belinya. Apabila pada akhirnya debitur terpaksa untuk membeli barang yang harganya lebih tinggi dengan harga yang telah disepakati oleh bank dan debitur, maka debitur harus menegaskan bahwa debitur bersedia untuk membeli barang tersebut sesuai dengan harga yang terjadi. Apabila kelebihan harga tersebut

mengakibatkan jumlah fasilitas *murabahah* menjadi tidak sesuai dengan akad *murabahah*, maka bank bila setuju dapat menambah jumlah fasilitas tersebut atau debitur yang akan memikul sendiri kekurangan dan fasilitas tersebut.

- i. Bila harga barang tersebut sudah saatnya dibayar kepada pemasok, debitur memberitahukan kepada bank untuk membayar harga tersebut langsung kepada pemasok barang.
- j. Dilaksanakannya jual-beli barang tersebut dari bank kepada debitur dan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas barang itu dari bank kepada debitur, sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai peralihan kepemilikan untuk barang tersebut.

Skema 2.1

Skema Proses Transaksi Murabahah<sup>164</sup>



Keterangan:

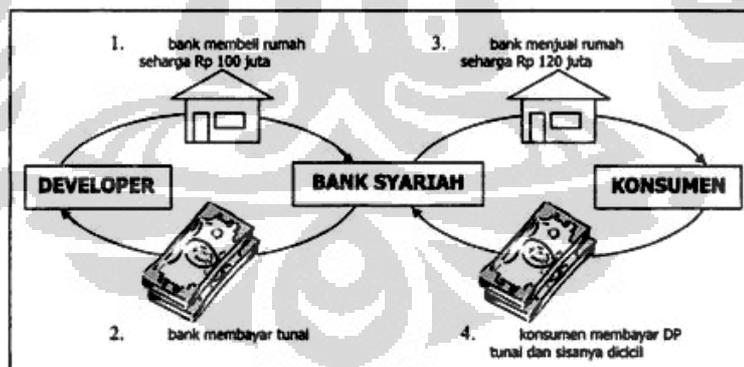
1. Pembuatan akad jual-beli barang antara Bank dan Debitur yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh Debitur kepada Bank
2. Pembuatan akad jual-beli yang diikuti oleh pelaksanaan pembayaran harga barang oleh Bank
3. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh Pemasok kepada Bank

<sup>164</sup> Sjahdeini (c), *op.cit.*, hal. 181.

4. Penjualan barang ditambah *mark-up/margin* dan penyerahan hak kepemilikan oleh Bank kepada Debitur
5. Pengiriman barang secara fisik oleh Pemasok kepada Debitur
6. Pelunasan harga barang oleh Debitur kepada Bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan

Contoh sederhana dari perjanjian *murabahah*, developer membangun perumahan X dan menjualnya dengan harga Rp. 100.000.000,- untuk tipe 36/90. Dikarenakan tidak memiliki uang sebesar Rp. 100.000.000,-, debitur mengajukan pembiayaan rumah kepada Bank Syariah Y untuk dapat membelinya secara mencicil. Jika Bank Syariah Y setuju, maka bank akan membeli rumah tersebut dari *developer* dengan harga Rp. 100.000.000,-. Kemudian bank tersebut menjualnya kembali kepada debitur dengan harga Rp. 120.000.000,- dengan cara cicilan dalam jangka waktu 10 tahun (120 bulan), dimana keuntungan lebih bank sejumlah Rp. 20.000.000,- tersebut harus disepakati dengan debitur sebelum terjadinya perjanjian KPR.<sup>165</sup>

Skema 2.2

Skema Transaksi Murabahah Rumah<sup>166</sup>

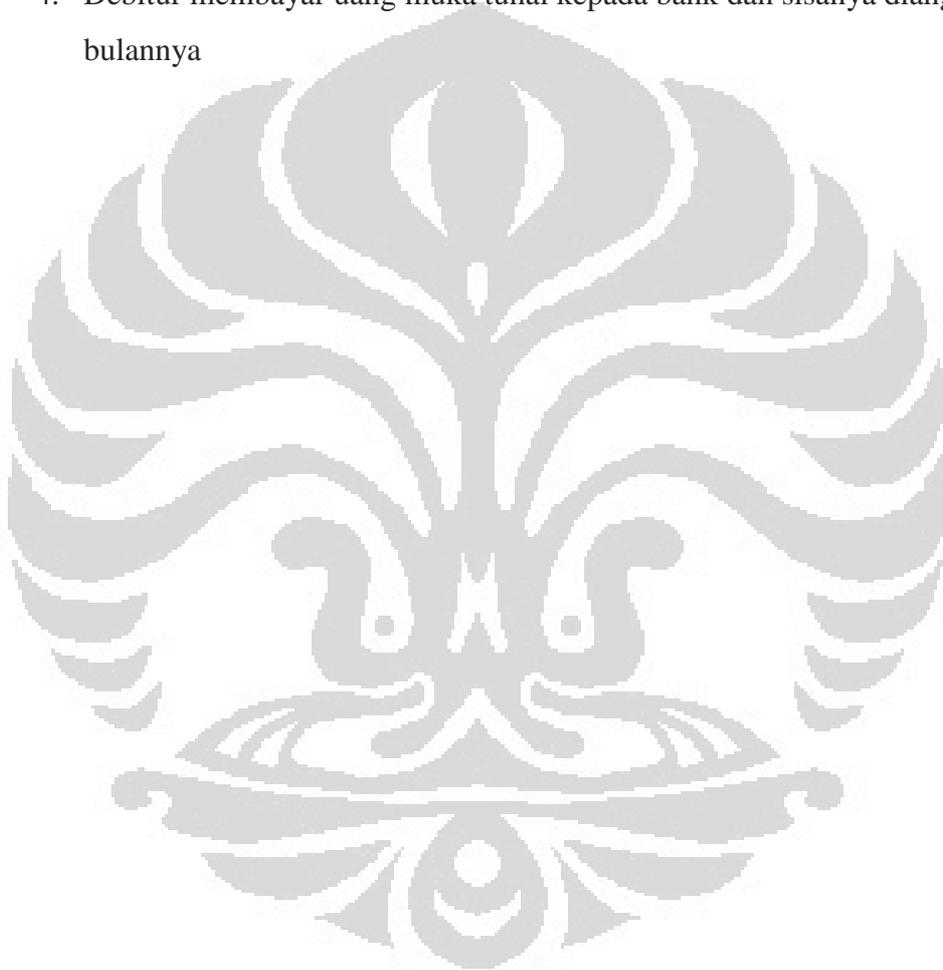
Keterangan:

1. Bank membeli rumah (sebagaimana keinginan debitur) seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

<sup>165</sup> Gozali, *op.cit.*, hal. 29.

<sup>166</sup> *Ibid.*, hal. 30.

2. Bank membayar tunai kepada developer. Pada saat itulah kepemilikan rumah tersebut berpindah dari developer ke bank. Bank memiliki rumah secara lahiriah
3. Bank kemudian menjual kembali rumah tersebut seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada debitur dengan ditambahkan sejumlah *margin*/keuntungan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
4. Debitur membayar uang muka tunai kepada bank dan sisanya diangsur tiap bulannya



## BAB 3

### TINJAUAN KHUSUS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK KONVENSIONAL X DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK SYARIAH Y

#### 3.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X

##### 3.1.1 Produk Kredit Bank Konvensional X

Bentuk-bentuk kredit yang disediakan oleh Bank Konvensional X, khususnya Kredit Konsumer antara lain sebagai berikut:<sup>167</sup>

a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR Bank Konvensional X adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Konvensional X yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui developer atau non developer.

b. Kredit Pemilikan Rumah Multiguna (KPR Multiguna)

KPR Multiguna Bank Konvensional X adalah fasilitas kredit yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan berbagai kebutuhan dengan agunan rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dimiliki.

c. Kredit Tanpa Agunan (KTA)

Kredit Tanpa Agunan Bank Konvensional X adalah kredit perorangan tanpa agunan dari Bank Konvensional X untuk berbagai keperluan, yang diberikan calon debitur yang memenuhi persyaratan.

d. Mitrakarya

Kredit Mitrakarya adalah fasilitas kredit yang diberikan kepada karyawan perusahaan tertentu yang sudah menyalurkan gajinya melalui Bank Konvensional X.

---

<sup>167</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Edwin Markin, PT Bank Konvensional X., bertempat di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 2011.

e. Tunas Finance

Tunas Finance adalah produk pembiayaan motor baru dan motor bekas bagi perorangan (individu)/perusahaan/badan hukum untuk keperluan pribadi, keluarga, atau usaha, dengan sumber pembayaran angsuran dari total penghasilan.

### 3.1.2 Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X

#### 3.1.2.1 Pengertian KPR Bank Konvensional X

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, KPR Bank Konvensional X adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Konvensional X yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui developer atau non developer.

KPR Bank Konvensional X memiliki beragam fitur yang dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan debiturnya, di antaranya:<sup>168</sup>

a. KPR Duo

Adalah fasilitas KPR Bank Konvensional X yang dipergunakan untuk pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko di proyek developer sekaligus pembelian mobil/motor.

b. KPR Take Over

Adalah fasilitas KPR Bank Konvensional X yang dipergunakan untuk pengambilalihan fasilitas kredit dari bank lain yang sejenis dengan produk KPR dan sekaligus untuk pemenuhan kebutuhan lainnya.

c. KPR Top Up

Adalah penambahan limit atas fasilitas KPR Bank Konvensional X yang sudah berjalan (*existing*).

d. KPR Flexible

Adalah fasilitas KPR Bank Konvensional X yang dipergunakan untuk keperluan pembelian rumah dengan sistem pembayaran angsuran yang

---

<sup>168</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Edwin Markin, PT Bank Konvensional X., bertempat di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 2011.

fleksibel yaitu tersedianya rekening fleksibel selama jangka waktu tertentu atas sebagian tertentu dari limit kredit yang diperoleh.

e. KPR Angsuran Berjenjang

Adalah fasilitas KPR Bank Konvensional X yang memberikan keringanan pembayaran cicilan sampai dengan tahun ketiga (*Graduated Payment Mortgage*)

Terdapat beberapa keuntungan dari KPR Bank Konvensional X ini bagi debitur, yakni:<sup>169</sup>

- a. Suku bunga kompetitif
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Limit kredit dari Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) (kecuali Jabodetabek minimal Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah))
- d. Pembiayaan bank sampai dengan 80% dari nilai agunan sesuai penilaian bank atau uang muka ringan hanya 20%
- e. Jangka waktu fleksibel sampai dengan 15 tahun
- f. Sertifikat debitur aman sampai dengan kredit lunas
- g. Perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran
- h. Bank Konvensional X bekerja sama dengan lebih dari 200 (dua ratus) proyek developer di seluruh Indonesia dan tersedia program-program yang menarik untuk pembelian rumah di proyek developer tersebut.

### 3.1.2.2 Syarat dan ketentuan KPR Bank Konvensional X

Untuk mengajukan pembiayaan KPR Bank Konvensional X, maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, di antaranya:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia
- b. Umur minimal 21 tahun, pada saat kredit berakhir maksimal 55 tahun (pegawai) dan maksimal 60 tahun (profesional/wiraswasta)
- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap

---

<sup>169</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Edwin Markin, PT Bank Konvensional X., bertempat di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 2011.

- a) Pegawai, status telah menjadi pegawai tetap di perusahaan saat ini dengan minimum satu tahun (termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap) di perusahaan saat ini atau minimum satu tahun sebagai pegawai tetap di perusahaan terakhir sebelumnya (bidang pekerjaan terakhir sebelumnya harus sama/sejenis dengan bidang pekerjaan di perusahaan sekarang. Berkenaan dengan penghasilan minimum perbulan untuk wilayah Jabodetabek sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk wilayah di luar Jabodetabek adalah sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah). Untuk *joint income*, penghasilan minimum tersebut di atas sudah termasuk penghasilan suami/isteri yang dapat diverifikasi oleh Bank.
  - b) Wiraswasta atau profesional, yakni memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum 2 tahun berturut-turut (dibuktikan oleh ijin usaha/praktek) dan memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi kebenarannya.
- d. Mengisi formulir aplikasi KPR Bank Konvensional X
- e. Syarat dokumen:
- a) Dokumen pribadi: fotokopi KTP pemohon dan suami/isteri, fotokopi Surat Nikah/Cerai, fotokopi Kartu Keluarga, dan fotokopi NPWP pribadi;
  - b) Dokumen professional: fotokopi Neraca dan Laba Rugi/Informasi Keuangan terakhir, fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan Ijin-ijin Usaha/fotokopi Ijin-ijin Profesi, dan Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir; serta
  - c) Dokumen agunan: fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM)/Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Surat Pemesanan (Pembelian di proyek developer), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam hal pengajuan rumah baru KPR, Bank Konvensional X menyetujui kredit maksimum 80% dari harga rumah yang debitur beli.

Sedangkan untuk rumah bekas pakai KPR, Bank Konvensional X menyetujui kredit maksimum sebesar 70% dari harga rumah.

Terdapat beberapa biaya yang harus dikeluarkan oleh debitur di antaranya adalah provisi 1%, administrasi sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah), biaya asuransi jiwa, asuransi kebakaran, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).<sup>170</sup>

### 3.1.2.3 Prosedur KPR Bank Konvensional X

Di dalam perkreditan secara umum, Bank Konvensional X menganut prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib untuk bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.<sup>171</sup> Hal ini juga diatur di dalam Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 sebagai perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Di dalam permohonan KPR Bank Konvensional X, prinsip yang mendasari pengambilan keputusan dalam pemberian KPR di antaranya adalah:<sup>172</sup>

- a. *Character* adalah penilaian terhadap karakter/iktikad calon debitur dalam mengajukan fasilitas kredit. Hal ini bertujuan untuk mengetahui keamanan calon debitur untuk membayar kembali kredit yang diterimanya. Penilaian karakter ini meliputi moral, sifat, perilaku, tanggung jawab, dan kehidupan pribadi calon debitur.

---

<sup>170</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Edwin Markin, PT Bank Konvensional X., bertempat di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 2011.

<sup>171</sup> Usman, *op.cit.*, hal. 18.

<sup>172</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Edwin Markin, PT Bank Konvensional X., bertempat di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 2011.

- b. *Capacity* adalah penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam membayar angsuran.
- c. *Capital* adalah penilaian terhadap modal calon debitur untuk mengetahui apakah jumlah modal yang dimilikinya cukup memadai untuk menjalankan usahanya (umumnya 10-20% dari harga rumah).
- d. *Collateral* adalah penilaian terhadap jaminan calon debitur untuk mengetahui nilai barang jaminannya sesuai dengan kecukupan agunan terhadap fasilitas kredit yang diberikan.
- e. *Condition of economy* adalah penilaian terhadap prospek usaha/kondisi bisnis/tempat bekerja calon debitur.

Dalam pemberian fasilitas KPR oleh Bank Konvensional X, terdapat pihak-pihak yang terlibat yakni:<sup>173</sup>

- a. *Frontliner/Sales* adalah pihak yang bertugas untuk menawarkan produk kredit consumer, memberikan pelayanan kepada calon debitur yang akan mengajukan KPR, dan menerima aplikasi dari calon debitur (beserta persyaratan dokumen)
- b. Unit Pemproses adalah pihak yang bertugas untuk melakukan analisa kredit dan memberikan keputusan kredit
- c. Administrasi Pencairan adalah pihak yang bertugas untuk melakukan segala sesuatu hal yang berkaitan dengan proses pencairan kredit debitur sesuai keputusan analisis kredit yang mengacu kepada ketentuan yang berlaku, melakukan penyimpanan dokumen kredit, dan *maintain* kredit debitur.

#### 3.1.2.4 Kedudukan para pihak dalam Perjanjian KPR Bank Konvensional X

Perjanjian KPR Bank Konvensional X merupakan salah satu dari sekian bentuk perjanjian baku atau *standard contract* yang bersifat sepihak. Perjanjian baku yaitu perjanjian yang telah disediakan oleh bank terlebih dahulu, dimana pihak debitur akan mengikatkan dirinya kepada bank sebagai

---

<sup>173</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Edwin Markin, PT Bank Konvensional X., bertempat di Jakarta, pada tanggal 3 Mei 2011.

sarana peminjaman uang. Dalam Perjanjian KPR ini dapat dilihat bahwa kedudukan Bank Konvensional X lebih kuat dibandingkan dengan debitur.

Berdasarkan Perjanjian KPR ini, yang menjadi hak dari Bank Konvensional X adalah:<sup>174</sup>

- a. Bank Konvensional X berhak untuk mengubah tingkat suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijakan intern Bank Konvensional X, yang mana perubahan tersebut akan diberitahukan kepada debitur setelah dilakukannya perubahan tingkat suku bunga oleh Bank Konvensional X, dengan cara tertulis atau melalui pengumuman pada *electronic channel* kelolaan Bank Konvensional X. Pemberitahuan atau pengumuman tersebut berlaku dan mengikat debitur. (Ketentuan I huruf f)
- b. Apabila debitur lalai dalam membayar angsuran sesuai dengan kesepakatan, maka Bank Konvensional X berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo. (Ketentuan IV huruf b)
- c. Bank Konvensional X berhak untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri lainnya (selain dari pada yuridiksi Pengadilan Negeri yang telah disepakati dengan debitur) yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit debitur melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). (Ketentuan V huruf b)

Adapun yang menjadi kewajiban dari Bank Konvensional X adalah hanya berkewajiban untuk memberikan fasilitas kredit sebesar nominal tertentu kepada debitur, dengan mengindahkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian KPR ini.<sup>175</sup>

---

<sup>174</sup> Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (terlampir)

<sup>175</sup> Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (terlampir)

Sedangkan yang menjadi hak debitur berdasarkan Perjanjian KPR ini hanya ada satu yaitu debitur berhak untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Konvensional X.<sup>176</sup>

Adapun yang menjadi kewajiban debitur tersebut adalah sebagai berikut:<sup>177</sup>

- a. Debitur berkewajiban untuk memberikan jaminan kebendaan kepada Bank Konvensional X berupa Hak Tanggungan atas tanah/bangunan dengan tanda bukti berupa Sertifikat Tanah atas nama debitur. (Ketentuan III huruf a)
- b. Debitur dilarang untuk mengagunkan, menjual, mengalihkan, ataupun menyewakan jaminan kebendaan tersebut dengan cara apapun kepada pihak lain tanpa ada persetujuan dari Bank Konvensional X. (Ketentuan III huruf b)
- c. Debitur berkewajiban untuk membayar angsuran secara langsung dan tertib tiap bulan, melalui penyediaan dana angsuran dalam Rekening Tabungan debitur yang ada di Bank Konvensional X untuk didebet oleh Bank Konvensional X atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh bank. Pendebetan atau penyetoran langsung tersebut wajib dibayarkan oleh debitur secara tertib setiap waktu dan dalam jumlah sebagaimana dalam Perjanjian KPR ini. (Ketentuan IV huruf a)
- d. Debitur harus membayar seluruh Jumlah Terhutang secara seketika dan sekaligus lunas kepada Bank Konvensional X, sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Bank Konvensional X atas lalainya debitur dalam membayar angsuran sesuai dengan kesepakatan. (Ketentuan IV huruf b)
- e. Debitur harus sepakat dengan Bank Konvensional X terhadap ketentuan penyelesaian perselisihan atas Perjanjian KPR untuk memilih yuridiksi di Pengadilan Negeri (sesuai domisili debitur/Cabang Bank Konvensional X) dan tidak mengurangi hak Bank Konvensional untuk

---

<sup>176</sup> Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (terlampir)

<sup>177</sup> Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (terlampir)

mengajukan tuntutan hukum terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit debitur melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). (Ketentuan V huruf b)

### 3.1.2.5 Berakhirnya Perjanjian KPR Bank Konvensional X

Sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, perjanjian KPR tersebut berakhir pada saat debitur membayar lunas angsurannya kepada Bank Konvensional X, kecuali adanya perpanjangan waktu dalam jangka waktu tertentu yang diberikan oleh Bank Konvensional X.

## 3.2 Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Y

### 3.2.1 Produk Pembiayaan Bank Syariah Y

Produk Pembiayaan Bank Syariah Y terdiri dari:<sup>178</sup>

#### a. Kredit Modal Kerja

- (a) *Musyarakah*, adalah pembiayaan khusus untuk modal kerja dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha debitur dan keuntungan dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.
- (b) *Pembiayaan Dana Berputar*, adalah fasilitas pembiayaan modal kerja dengan prinsip *musyarakah* yang penarikan dananya dapat dilakukan sewaktu-waktu dengan menggunakan cek/Bilyet Giro (BG) berdasarkan kebutuhan riil debitur.
- (c) *Mudharabah*, adalah pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan debitur ditanggung oleh bank dan keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati.
- (d) *Pembiayaan Resi Gudang*, adalah pembiayaan transaksi komersial dari suatu komoditas/produk yang diperdagangkan secara luas dengan

---

<sup>178</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwan, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

jaminan utama berupa komoditas/produk yang dibiayai dan berada dalam suatu gudang atau tempat yang terkontrol secara independen (*independently controlled warehouse*).

b. Kredit Investasi

(a) *Murabahah*, adalah pembiayaan berdasarkan akad jual-beli antara bank dan debitur, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada debitur sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan *margin* yang telah disepakati.

(b) *Mudharabah*

(c) *Musyarakah*

Untuk pembiayaan *murabahah* khusus pembiayaan rumah, Bank Syariah Y memiliki produk pembiayaan di antaranya:

a. Pembiayaan KPR Syariah

Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murabahah*.

b. Pembiayaan KPR Syariah Optima

Adalah pembiayaan pemilikan rumah dengan tambahan keuntungan berupa adanya fasilitas pembiayaan tambahan yang dapat diambil nasabah pada waktu tertentu sepanjang agunannya masih dapat meng-cover total pembiayaan dan dengan memperhitungkan kecukupan *debt to service ratio* debitur.

c. Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi

Adalah pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat yang dibangun oleh developer dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah, dengan menggunakan akad *murabahah*.

d. Pembiayaan KPR Syariah DP 0 %

Adalah pembiayaan untuk pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas di lingkungan developer maupun non developer tanpa

dipersyaratkan adanya uang muka bagi nasabah (nilai pembiayaan 100% dari nilai taksasi/taksiran pasar) dengan menggunakan akad *murabahah*.<sup>179</sup>

### 3.2.2 Produk Murabahah Bank Syariah Y

#### 3.2.2.1 Pengertian pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Y adalah pembiayaan berdasarkan akad jual-beli antara bank dan debitur, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada debitur sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan *margin* yang telah disepakati. Pembiayaan ini merupakan produk pembiayaan yang digunakan untuk membiayai kebutuhan debitur dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah (KPR Syariah, KPR Syariah Optima, dan KPR Syariah DP 0%), kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik, dan lain-lain, dengan jangka waktu ditentukan sesuai keinginan debitur. Dalam skripsi ini, penulis khusus membahas Pembiayaan KPR Syariah untuk dibandingkan dengan KPR Bank Konvensional X.<sup>180</sup>

Pembiayaan KPR Syariah adalah pembiayaan pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas di lingkungan developer maupun non developer, dalam jangka waktu pendek, menengah, ataupun panjang. KPR Syariah menggunakan akad *murabahah* dalam proses pembiayaannya. Sebagaimana pengertiannya, terdapat 2 (dua) manfaat pada Pembiayaan KPR Syariah yakni guna membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumer) serta dapat meringankan beban nasabah karena dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak berubah selama masa perjanjian.<sup>181</sup>

Pembiayaan KPR Syariah ini memiliki beberapa fitur yang dapat dinikmati oleh debitur, di antaranya adalah:

---

<sup>179</sup> Konfirmasi ke Bank Syariah Y

<sup>180</sup> Akad Pembiayaan Al-Murabahah (terlampir)

<sup>181</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwani, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

- a. angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan
- b. proses permohonan yang mudah dan cepat
- c. fleksibel untuk membeli rumah baru atau bekas
- d. maksimum plafon pembiayaan hingga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
- e. jangka waktu pembiayaan yang panjang hingga 15 tahun (180 bulan)
- f. fasilitas *autodebet* dari tabungan BSM

### 3.2.2.2 Syarat dan ketentuan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Y, terdapat beberapa syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh calon debitur yang disesuaikan dengan jenis calon debitur (karyawan, profesional, atau wiraswasta).

Tabel 3.1

Persyaratan dokumen dalam pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y

NO	DOKUMEN PERSYARATAN	KARYAWAN	PROFESIONAL	WIRASWASTA
1.	Fotokopi identitas diri dan pasangan (bila ada)	√	√	√
2.	Slip gaji bulan terakhir	√	√	√
3.	Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah	√	√	√
4.	Surat Izin Praktek / Fotokopi SK Profesi	-	√	√
5.	Surat Keterangan Perusahaan / Fotokopi SK Pengangkatan terakhir (bagi PNS)	√	-	√
6.	Fotokopi rekening tabungan / koran 3 bulan terakhir	√	√	√
7.	Fotokopi NPWP	√	√	√
8.	Data objek pembiayaan meliputi: Lokasi Luas dan harga tanah dan bangunan Fotokopi Sertifikat Rumah (untuk rumah yang sudah jadi) <i>Covernote</i> dari developer (untuk rumah yang baru)	√	√	√
9.	Laporan keuangan 2 tahun terakhir	-	√	√
10.	Surat Pajak Tahunan (SPT)	√	√	√

Selain dari beberapa syarat dokumen di atas, dalam pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Y juga terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur yakni:<sup>182</sup>

- a. Calon debitur harus cakap hukum
- b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembayaran
- c. Calon debitur mempunyai penghasilan yang cukup berkaitan dengan pembayaran angsuran bulanan
- d. Pembayaran angsuran melalui Bank Syariah Y
- e. Angsuran maksimal 40% dari pendapatan debitur (penghasilan bulanan bersih)
- f. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun (180 bulan)
- g. Agunan pembiayaan adalah rumah yang dibiayai
- h. Besarnya pembiayaan maksimum 80% dari harga jual

Biaya-biaya di dalam pembiayaan KPR Bank Syariah Y yaitu:<sup>183</sup>

- a. Biaya administrasi 1%
- b. Biaya asuransi jiwa (tergantung umur)
- c. Biaya asuransi mobil/rumah (tergantung perusahaan asuransi)
- d. Biaya notaris (tergantung notaris)

Perhitungan harga jual KPR dalam pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y ditentukan sesuai dengan keinginan dari calon debitur yang diutarakan kepada Bank Syariah Y berdasarkan Tabel Simulasi Perhitungan Pembiayaan Pemilikan Rumah/Renovasi Rumah.<sup>184</sup> Calon debitur mendiskusikan keinginannya mengenai lama jangka waktu pembiayaan dan besarnya *margin* yang akan didapatkan Bank Syariah Y pada akad pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) tersebut. Dalam hal meyakinkan Bank

---

<sup>182</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwan, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

<sup>183</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwan, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

<sup>184</sup> Tabel Simulasi Perhitungan Pembiayaan Pemilikan Rumah/Renovasi Rumah (terlampir)

Syariah Y untuk memberikan pembiayaan rumah kepada calon debitur, maka calon debitur harus memberikan suatu jaminan, baik berupa Hak Tanggungan atas rumah yang akan dibeli calon debitur ataupun jaminan lain yang sifatnya berharga dan seimbang dengan jumlah pembiayaan yang diajukan calon debitur kepada bank.<sup>185</sup>

### 3.2.2.3 Prosedur pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Pembiayaan akad *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y mengenal dan menganut beberapa prinsip dalam proses pengajuannya, di antaranya sebagai berikut:<sup>186</sup>

- a. Prinsip 5C yakni *Character* (karakter/watak), *Capacity* (kemampuan debitur mengembalikan pembiayaan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition* (situasi dan kondisi). Bank Syariah Y melihat kepada karakter kuat calon debitur, kemampuan calon debitur dalam mengembalikan uang, jaminan berharga yang dimiliki calon debitur, modal kuat yang dimiliki debitur, serta kondisi perekonomian yang aman bagi calon debitur. Bagi bank umumnya termasuk Bank Syariah Y, calon debitur yang telah memenuhi prinsip 5C ini merupakan calon debitur yang cukup sempurna untuk mendapatkan pembiayaan.
- b. Selain prinsip 5C tersebut, Bank Syariah Y juga mengenal yang namanya prinsip keadilan dan prinsip kejelasan. Prinsip keadilan ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatakan bahwa “Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.<sup>187</sup> Dalam kegiatannya, Bank Syariah menganut nilai Islam (syariah) dengan mengangkat prinsip syariah yang berlandaskan pada

<sup>185</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwan, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

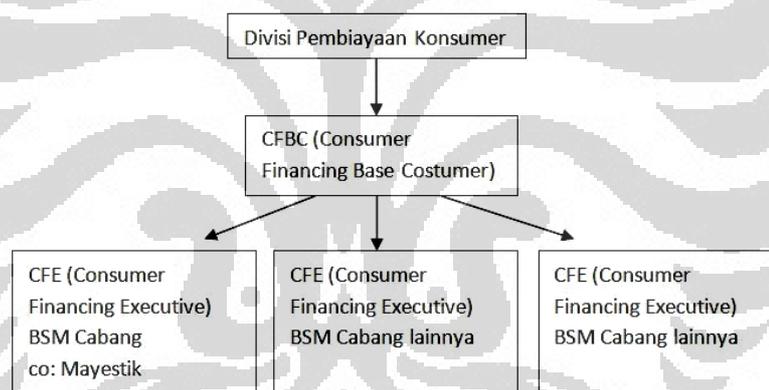
<sup>186</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwan, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

<sup>187</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, *op.cit.*, Pasal 3.

nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*).<sup>188</sup> Sedangkan prinsip kejelasan dimaksudkan bahwa semua yang isi akad pembiayaan dari Bank Syariah Y harus jelas dan tidak ambigu (misalnya dalam hal lama jangka waktu, besarnya *margin* yang diterima bank, jumlah angsuran, dan lain sebagainya).

Dalam pemberian fasilitas akad *murabahah* Bank Syariah Y, terdapat pihak-pihak yang terlibat yakni sebagaimana digambarkan di dalam skema di bawah ini:

Skema 3.1  
Skema proses pengajuan pembiayaan akad *murabahah* (KPR Syariah) di Bank Syariah Y<sup>189</sup>



- a. *Consumer Financing Executive* (CFE) yakni karyawan atau tenaga kerja yang dipilih oleh *Consumer Financing Base Costumer* (CFBC) untuk ditempatkan di cabang-cabang Bank Syariah Y di wilayah jabodetabek. CFE bertugas menawarkan produk akad pembiayaan di Bank Syariah Y, memberikan pelayanan kepada calon debitur yang akan mengajukan pembiayaan (*murabahah, musyarakah, mudharabah,*

<sup>188</sup> *Ibid.*, Penjelasan Paragraf 2.

<sup>189</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwani, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

pembiayaan dana berputar, dan pembiayaan resi gudang), menerima aplikasi dari calon debitur (beserta persyaratan dokumen), melakukan survei terhadap calon debitur, serta melakukan penilaian awal debitur untuk dilanjutkan ke bagian CFBC yang ada di Bank Syariah Y Cabang Hasanudin. CFE ini berada di masing-masing cabang Bank Syariah Y di seluruh Indonesia.

- b. *Consumer Financing Base Costumer* (CFBC) yakni pihak yang bertugas untuk mengelola/memproses setiap pembiayaan *murabahah* atau jual-beli kebutuhan konsumtif dalam lingkup wilayah jabodetabek. CFBC ini mempunyai tenaga kerja atau karyawan yang ditempatkan di masing-masing cabang Bank Syariah Y di wilayah jabodetabek untuk memproses setiap pembiayaan konsumen cabang yang berkaitan dengan pembelian rumah dan/atau mobil. Karyawan atau tenaga marketing CFBC itu disebut dengan nama *Consumer Finance Executive* (CFE). Khusus untuk lingkup jabodetabek, CFBC Bank Syariah Y hanya berada dan berpusat di Bank Syariah Y Cabang Hasanudin, Jakarta. CFBC ini berada di bawah pantauan Divisi Pembiayaan Konsumer (DPK) Bank Syariah Y dan bertanggung jawab kepada DPK.
- c. Divisi Pembiayaan Konsumer (DPK) yakni pihak yang berada di Bank Syariah Y Pusat yang bertindak mengawasi dan memantau kegiatan dari CFBC. DPK memegang peran paling tinggi dibandingkan dengan CFBC dan CFE.

Proses pembiayaan akad *murabahah* di Bank Syariah Y adalah sebagai berikut:

- a. Negosiasi dan persyaratan, yaitu dilakukannya negosiasi antara calon debitur dengan pihak bank (dalam hal ini CFE yang ada di tiap cabang Bank Syariah Y) yang berhubungan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh debitur, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelinasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah

- b. Bank Syariah Y membeli produk pesanan calon debitur secara langsung kepada developer maupun melalui diberikannya kuasa kepada calon debitur untuk membeli langsung kepada developer
- c. Penandatanganan Akad Pembiayaan Al-Murabahah antara Bank Syariah Y dengan debitur, dimana dalam akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual-beli *murabahah* termasuk juga rukun-rukun dan syarat-syaratnya yang harus dipenuhi
- d. Serah terima rumah antara developer kepada debitur sesuai dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah yang telah disepakati antara Bank Syariah Y dan debitur
- e. Debitur menandatangani surat tanda terima rumah dan mengecek kembali kelengkapan dokumen-dokumen rumah tersebut
- f. Proses selanjutnya adalah debitur membayar harga rumah yang telah mendapat pembiayaan dari Bank Syariah Y, dimana biasanya pembayaran dilakukan secara angsuran/cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya

#### 3.2.2.4 Kedudukan para pihak dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini, yang menjadi hak dari Bank Syariah Y adalah:<sup>190</sup>

- a. Dalam hal debitur melakukan cedera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 8, maka Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari debitur atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang debitur kepada bank sebagaimana akad pembiayaan yang telah disepakatinya, baik seketika dan sekaligus, tanpa diperlukannya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya. (Pasal 8)
- b. Dalam hal debitur tidak melakukan pembayaran seketika dan sekaligus sebagaimana dalam ketentuan (d) diatas dikarenakan suatu hal atau

---

<sup>190</sup> Akad Pembiayaan Al-Murabahah (terlampir)

peristiwa tertentu, maka Bank Syariah Y berhak untuk menjual barang jaminan debitur melalui pelelangan di muka umum maupun dibawah tangan. (Pasal 9)

Adapun yang menjadi kewajiban Bank Syariah Y dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini adalah:<sup>191</sup>

- a. Bank Syariah Y wajib menyediakan fasilitas pembiayaan sebagaimana permintaan debitur setelah debitur mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank Syariah Y yang telah disetujui olehnya.
- b. Bank Syariah Y wajib untuk mengizinkan debitur menarik pembiayaan, dengan mengindahkan terpenuhinya seluruh prasyarat oleh debitur. (Pasal 3)
- c. Bank Syariah Y wajib untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaan atas bukti surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan dan/atau akta yang telah diserahkan oleh debitur kepada Bank Syariah Y. (Pasal 3)
- d. Dalam hal Bank Syariah Y menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, maka bank dan debitur wajib menerima harga penjualan barang jaminan milik debitur oleh Bank Syariah Y, setelah harga tersebut dikurangi oleh biaya-biaya (Pasal 9)
- e. Untuk kelebihan harga penjualan barang jaminan dari jumlah utang atau sisa utang debitur, maka Bank berjanji untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada debitur. (Pasal 9)

Sedangkan yang menjadi hak debitur berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini adalah:<sup>192</sup>

- a. Atas persetujuan dan pengetahuan Bank Syariah Y, debitur berhak untuk mengambil barang yang ingin dibelinya langsung dari pemasok.

---

<sup>191</sup> Akad Pembiayaan Al-Murabahah (terlampir)

<sup>192</sup> Akad Pembiayaan Al-Murabahah (terlampir)

- b. Debitur berhak untuk menerima fasilitas pembiayaan yang akan digunakan untuk membeli barang sebesar nominal tertentu dari Bank Syariah Y. (Pasal 2)
- c. Debitur berhak untuk melunasi utangnya kepada Bank Syariah Y tanpa dikenakan potongan, pungutan, bea, pajak, dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 6)
- d. Debitur sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menandatangani Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini dan seluruh dokumen-dokumen lainnya, serta debitur berhak untuk menjalankan usahanya. (Pasal 10)

Adapun yang menjadi kewajiban debitur adalah:<sup>193</sup>

- a. Mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank Syariah Y untuk membeli barang, yang kemudian disetujui oleh Bank Syariah Y yang setelahnya berkewajiban untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sebagaimana permintaan debitur.
- b. Debitur membeli barang dari pemasok atas nama Bank Syariah Y untuk memenuhi kepentingan debitur dengan pembiayaan yang disediakan Bank Syariah Y, untuk kemudian bank menjual barang tersebut kepada debitur dan debitur membelinya.
- c. Debitur membayar harga pokok ditambahkan dengan *margin*/keuntungan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.
- d. Debitur wajib memenuhi prasyarat fasilitas pembiayaan, di antaranya: (Pasal 3)
  - a) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan, maka debitur menyerahkan Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisikan rincian biaya yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan, tanggal dan pihak yang menerima pembayaran tersebut.

---

<sup>193</sup> Akad Pembiayaan Al-Murabahah (terlampir)

- b) Debitur menyerahkan seluruh dokumennya, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah.
- c) Debitur menyerahkan juga bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- d) Debitur menandatangani Akad Pembiayaan Al-Murabahah dan akad-akad jaminan yang disyaratkan.
- e) Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh pembiayaan, maka debitur wajib membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya dan menyerahkannya kepada Bank Syariah Y.
- e. Debitur wajib untuk menyerahkan “Surat Sanggup” untuk membayar kepada Bank atas setiap penarikan sebagian atau seluruh pembiayaan. (Pasal 3)
- f. Debitur berkewajiban untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada Bank Syariah Y dalam jangka waktu tertentu pada setiap bulannya sesuai dengan “jadwal angsuran” dan lunas pada saat jatuh tempo, terhitung dari tanggal Akad Pembiayaan Al-Murabahah ditandatangani. (Pasal 4)
- g. Debitur wajib untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya terlebih dahulu kepada Bank Syariah Y sebelum pembayaran angsuran. (Pasal 4)
- h. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran terhitung sejak kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan dilaksanakannya pembayaran kembali, maka debitur berjanji untuk membayar biaya administrasi pada Bank Syariah Y sebesar  $(0,00069 \times \text{angsuran untuk setiap hari keterlambatan})$ .<sup>194</sup> (Pasal 4)

---

<sup>194</sup> Biaya administrasi sebesar  $0,00069 \times \text{angsuran untuk setiap hari keterlambatan}$  tersebut digunakan oleh Bank hanya sebagai efek jera bagi debitur dan tidak digunakan untuk kepentingan bank, melainkan untuk disumbangkan kepada amal zakat.

- i. Debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran di kantor Bank Syariah Y atau di tempat lain yang ditunjuk oleh Bank Syariah Y atau melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama debitur di Bank Syariah Y. (Pasal 5)
- j. Dalam hal debitur membayar menggunakan rekening debitur di Bank Syariah Y, maka sebagaimana Pasal 1813 KUHPerduta<sup>195</sup> pemberian kuasa untuk membayar/melunasi utang debitur tersebut tidak dapat berakhir. (Pasal 5)
- k. Debitur berkewajiban untuk menanggung segala biaya yang dikeluarkan dalam pembiayaan ini, termasuk jasa Notaris, sepanjang Bank Syariah Y memberitahukan kepada debitur sebelum ditandatanganinya Akad Pembiayaan Al-Murabahah. (Pasal 6)
- l. Debitur berjanji untuk membayar segala potongan-potongan dalam setiap pembayaran kembali/pelunasan utangnya kepada Bank Syariah Y, sepanjang perundang-undangan yang berlaku mengharuskan hal tersebut. (Pasal 6)
- m. Debitur wajib menyerahkan jaminan atas pembiayaan *murabahah* ini. (Pasal 7)
- n. Dalam hal Bank Syariah Y menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, maka debitur dan bank wajib menerima harga penjualan barang jaminan milik debitur oleh Bank Syariah Y, setelah harga tersebut dikurangi oleh biaya-biaya (Pasal 9)
- o. Terhadap kekurangan harga atas penjualan barang jaminan debitur oleh bank, maka debitur berjanji untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa hutangnya sampai lunas. (Pasal 9)
- p. Debitur wajib menjamin bahwa: (Pasal 10)
  - a) segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh debitur berkaitan dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran

---

<sup>195</sup> Pasal 1813 KUHPerduta berbunyi “Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa, dengan perkawinannya dengan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

Dasar perusahaan debitur yang berlaku, sehingga menjadi sah, berkekuatan hukum, serta mengikat debitur dan tidak menghalangi debitur dalam menjalankan Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini;

- b) pada saat ditandatanganinya Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini, pihak pemegang saham, direksi serta para anggota komisaris perusahaan nasabah telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap akad ini dan debitur menjamin untuk membebaskan Bank dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh pihak ketiga; serta
- c) terhadap pembelian barang dari pihak ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
- q. Selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada Bank Syariah Y belum lunas, maka debitur wajib untuk kedepannya menyerahkan jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh Bank Syariah Y. (Pasal 10)
- r. Selama berlangsungnya pembiayaan *murabahah* ini, kecuali telah mendapatkan persetujuan dari Bank Syariah Y, debitur berjanji untuk tidak: (Pasal 11)
  - a) melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan debitur dengan perusahaan atau perorangan lain;
  - b) menjual baik sebagian atau seluruh aset perusahaan debitur yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang debitur kepada bank, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha debitur;
  - c) membuat utang lain kepada pihak ketiga;
  - d) mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, komisaris, dan/atau Direksi perusahaan debitur;
  - e) melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan debitur;
  - f) memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada,

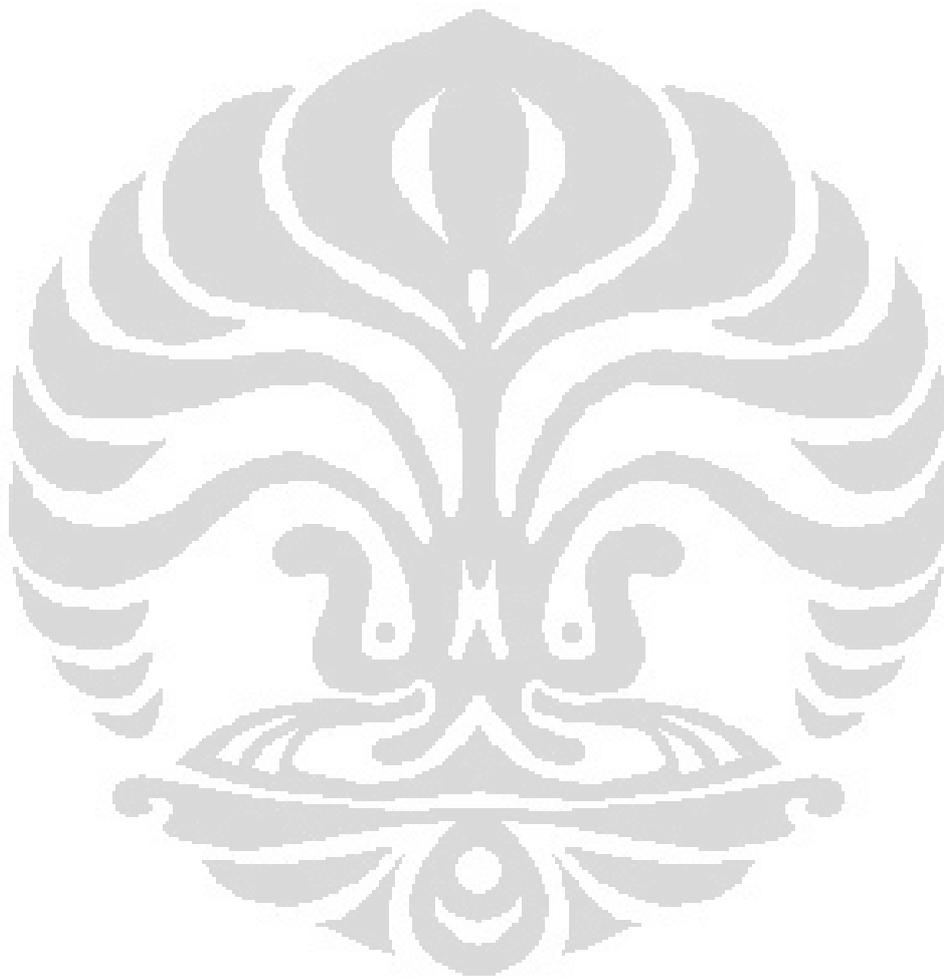
dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain; serta

- g) mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.
- s. Debitur berkewajiban untuk memeriksa baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnyanya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan. Sehingga, apabila terjadi sesuatu resiko dikemudian hari maka itu adalah tanggung jawab debitur dan debitur berjanji untuk membebaskan bank dari segala resiko itu. (Pasal 12)
- t. Debitur berjanji untuk membayar segala beban asuransi yang ditunjuk oleh bank terhadap seluruh barang dan jaminannya dengan menetapkan bank sebagai penerima pembayaran klaim asuransi tersebut (*bankers clause*). (Pasal 13)
- u. Debitur berjanji untuk memberikan izin kepada bank maupun wakilnya untuk mengawasi barang jaminan debitur dan juga pembukuan dan catatan debitur pada setiap saat selama berlangsungnya akad pembiayaan murabahah ini, serta memberikan ijin kepada wakil bank tersebut untuk memfotokopi segala pembukuan dan catatan yang bersangkutan. (Pasal 14)

#### 3.2.2.5 Berakhirnya pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Berakhirnya Akad Murabahah Bank Syariah Y didasarkan pada jangka waktu sebagaimana disepakati dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah, kecuali ditentukan kemudian untuk hal perpanjangan jangka waktu. Di samping itu, berakhirnya Akad Murabahah Bank Syariah Y ini dapat juga dengan dilakukannya pembayaran lunas sebelum jatuh tempo pembayaran angsurannya. Dalam hal debitur melunasi pembiayaan *murabahah* sebelum jangka waktu berakhirnya Akad Pembiayaan Al-Murabahah, maka debitur

akan dikenakan biaya pokok angsuran serta ditambahkan dengan biaya administrasi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).<sup>196</sup>



---

<sup>196</sup> Wawancara dengan pejabat bank, Adiwan, PT Bank Syariah Y, bertempat di Jakarta, pada tanggal 9 Mei 2011.

## BAB 4

### ANALISIS PERBANDINGAN HUKUM PERLINDUNGAN DEBITUR PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK KONVENSIONAL X DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK SYARIAH Y

#### 4.1 Perbedaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Pembiayaan Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y

Bank Syariah Y merupakan hasil dari dikembangkannya perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Konvensional X sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 Tahun 1998 yang memberikan peluang kepada Bank Umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking*). Kedua jenis bank tersebut menjalankan usahanya dengan prinsip dan caranya masing-masing untuk mencapai suatu tujuan yang telah ditetapkannya. Meskipun sama-sama menjalankan usahanya untuk mencapai suatu tujuan, namun bank konvensional dan bank syariah memiliki perbedaan-perbedaan mendasar sebagaimana dapat dilihat pada tabel di bawah ini, yakni:

Tabel 4.1

Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah<sup>197</sup>

Jenis Perbedaan	Bank Konvensional	Bank Syariah
Hubungan bank dengan debitur	Hubungan yang terjadi adalah hubungan antara kreditur dengan debitur. Terhadap kreditur telah ditetapkan besarnya pendapatan yang menjadi haknya dalam bentuk bunga ( <i>interest</i> atau <i>riba</i> ).	Hubungan yang terjadi adalah hubungan investor dengan investor ( <i>mutual investment relationship</i> ) yang berlandaskan kepada prinsip bagi hasil ( <i>profit and loss sharing</i> ) dalam transaksi perdagangan dan pelayanan transaksi keuangan lainnya
Kriteria bidang	Semata-mata berorientasi	Tunduk kepada syariah Islam

<sup>197</sup> Amad Chumsoni, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Margin Murabahah". (Tesis Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2006), hal. 5.

usaha	pada <i>rate of return</i> dan kelayakan arus kas. Jika ada pembatasan dikarenakan adanya nilai-nilai etika yang dapat berubah sesuai nilai yang dianut oleh masyarakat	yang melarang investasi pada bisnis yang diharamkan dan harus berlandaskan kepada keadilan, produktivitas, dan kemanfaatan ( <i>maslahat</i> ) bagi manusia
Ruang lingkup bidang usaha	Terbatas hanya kepada mekanisme pinjam-meminjam dengan instrumen bunga atau <i>riba</i> . Beberapa transaksi finansial lainnya adalah derivatif ( <i>option of exchange</i> ) dan investasi terdapat pada instrumen surat berharga dan saham	Lebih variatif dan luas, yakni meliputi sistem bagi hasil, <i>investment banking</i> , jual-beli, sewa ( <i>leasing</i> ), anjak piutang, novasi dan jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan syariat Islam
Akuntansi dan penyajian laporan keuangan	Akuntansi dan penyajian laporan keuangan berorientasi kepada kepentingan para pemegang saham dan tidak mengenal konsep pertanggungjawaban sosial keadilan	Akuntansi dan penyajian laporan keuangan berorientasi kepada pertanggungjawaban bisnis sosial yang berlandaskan pada aspek transparansi, akuntabilitas kepada seluruh stakeholder, dan keadilan. Sistem pencatatan dan pelaporan mengacu kepada standar akuntansi sesuai dengan prinsip syariah, di antaranya adalah PSAK No. 59 dan PAPSI 2003 dan AAOIFI <sup>198</sup>

Bisnis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tak akan pernah mati dan akan selalu dibutuhkan oleh masyarakat. Hal inilah yang menarik Bank Konvensional X untuk menciptakan produk KPR dan Bank Syariah Y menciptakan produk pembiayaan *murabahah*. Menurut Sugeng Widodo, terdapat perbedaan secara umum antara *murabahah* dengan kredit yakni di antaranya adalah:

<sup>198</sup> AAOIFI atau dengan singkatan Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution adalah lembaga yang bertugas untuk melakukan standarisasi dalam industri perbankan dan keuangan syariah yang berlaku secara internasional

Tabel 4.2  
Perbedaan kredit dan *murabahah*<sup>199</sup>

Perihal perbedaan		Kredit	Murabahah
a.	Dasar transaksi	<i>Loan contract</i> yaitu pinjam-meminjam uang	<i>Sale contract</i> yaitu jual-beli barang
b.	Hubungan nasabah dengan lembaga keuangan	Kreditur – debitur	Penjual – pembeli
c.	Imbalan transaksi	Bunga/ <i>interest</i> atau <i>loan plus interest</i>	<i>Margin</i> /laba atau <i>cost plus margin</i>
d.	Sifat imbalan	<i>Floating and flexible</i>  <i>Floating</i> yakni dapat berubah-ubah setiap waktu/kapan saja  <i>Flexible</i> yakni tergantung jangka waktu penggunaan kreditnya. Jika jangka waktunya panjang maka bunganya besar, sedangkan jika waktunya pendek maka bunganya kecil	<i>Fixed and predetermined rate</i>  <i>Margin</i> berlaku selama satu periode dan pada prinsipnya tidak dapat bertambah seiring keterlambatan pelunasan pembiayaan. Namun dimungkinkan terjadi pengurangan (hak prerogratif Bank Syariah) dan tidak diperjanjikan di dalam akad
e.	Pembatalan perjanjian	Tidak dimungkinkan	Dimungkinkan mesti telah terdapat akad yang disepakati, misalnya karena kualitas/kuantitas barang tidak sebagaimana diperjanjikan sebelumnya
f.	Sumber hukum	Hukum positif	Hukum syar'i terutama Al-Qur'an dan Al Hadist yang berisikan aqidah, syariah, dan akhlak dalam satu kesatuan mutlak yang tidak dapat dipisahkan
g.	Objek transaksi	Uang	Hanya barang yang <i>halalan thoyiban</i>
h.	Objek transaksi kredit/pembiayaan atas barang yang	Boleh. Misalnya pembelian mobil yang masih berada dalam	Tidak boleh. Objek transaksi harus sudah ada dan menjadi milik si penjual/ <i>seller/</i>

<sup>199</sup> Widodo, *op.cit.*, hal. 80 dan hal. 113.

	belum ada	kepemilikan <i>dealer</i>	<i>financier</i> (kepemilikan boleh actual/fisik ataupun konstruktif)
i.	Keterlambatan angsuran/pelunasan	Dikenakan denda	Pada dasarnya dalam ajaran Islam tidak dikenal ketentuan denda yang bersifat menghukum dengan membebani lebih banyak lagi. Namun hanya terhadap nasabah yang mampu secara financial saja atas keterlambatan demikian “boleh” dikenakan denda. Sedangkan keterlambatan oleh sebab nasabah tidak mampu secara financial, tidak boleh dikenakan denda
j.	Para pihak	Bank konvensional (kreditur) dan nasabah/debitur	Biasanya: <i>supplier</i> /penyedia barang, Bank Syariah dan nasabah debitur/pembeli

Walaupun Bank Syariah Y bersumber pada satu bank yang sama yaitu Bank Konvensional X, tidak berarti kedua jenis produk rumah yakni KPR Bank Konvensional X dan KPR Syariah Bank Syariah Y tersebut tidak memiliki perbedaan. Perbedaan tersebut di antaranya adalah:

Tabel 4.3  
Perbedaan KPR Bank Konvensional X dan Pembiayaan Murabahah  
Bank Syariah Y

Jenis Perbedaan		KPR Bank Konvensional X	Pembiayaan Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y
a	Pengertian	Adalah KPR dari Bank Konvensional X yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui developer atau non developer	Adalah pembiayaan jangka pendek, jangka menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem pembiayaan murabahah.
b	Jenis	KPR Duo, KPR Take Over,	KPR Syariah, Griya

		KPR Top Up, KPR Flexible, dan KPR Angsuran Berjenjang	Optima, KPR Syariah Bersubsidi, dan KPR Syariah DP 0%
c	Prinsip dan objek transaksi	Prinsip pinjam-meminjam dengan objek uang	Prinsip jual-beli dengan objek barang (rumah)
d	Prinsip kredit dan pembiayaan	Prinsip 5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition</i> )	Prinsip 5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition</i> ) ditambah dengan Prinsip Keadilan dan Prinsip Kejelasan
e	Prinsip bunga dan bagi hasil	Bunga dengan jumlah persentase didasarkan pada jumlah uang (modal) yang dijadikan kredit	Bagi hasil sebagaimana prinsip ekonomi islam yang melarang riba dalam berbagai bentuk dan menghalalkan prinsip bagi hasil
f	Sistem bunga dan <i>margin</i>	Bunga	<i>Margin/keuntungan</i>
g	Akibat debitur melunasi kredit sebelum jangka waktu berakhir	Debitur akan dikenakan denda/biaya penalti	Bank Syariah Y tidak akan memberikan biaya penalti sedikitpun, melainkan hanya biaya administrasi sebesar Rp. 100.000
h	Akibat debitur melakukan keterlambatan pembayaran	Denda sebesar suku bunga kredit yang berlaku ditambah dengan (sekian) % pertahun	Biaya administrasi sebesar (jumlah 0,00069 x angsuran untuk setiap hari keterlambatan)
i	Lalai melakukan pembayaran dikaitkan dengan jaminan	Bank menyatakan jatuh tempo dan harus dibayar oleh debitur secara seketika dan sekaligus lunas dan bank berhak untuk mengeksekusi jaminan debitur	Bank menuntut/menagih pembayaran dari debitur/siapapun yang memperoleh hak debitur. Jika tidak, maka Bank menjual barang jaminan.
j	Biaya-biaya	Provisi kredit, biaya administrasi, biaya materai, dan biaya lain (notaris dan/atau PPAT)	Biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, biaya asuransi mobil/rumah, dan biaya notaris
k	Penyelesaian perselisihan	Sepakat tentang yuridiksi tetapi tidak mengurangi hak bank untuk memilih yuridiksi lain	Musyawaharah dan mufakat terlebih dahulu. Jika tidak menghasilkan kesepakatan, maka debitur dan bank sepakat untuk menunjuk PN X

a. Pengertian

KPR Bank Konvensional X adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Konvensional X yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui developer atau non developer.

Pembiayaan KPR Syariah adalah pembiayaan jangka pendek, jangka menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Y adalah pembiayaan berdasarkan akad jual-beli antara bank dan debitur, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada debitur sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan *margin* yang telah disepakati. Berbeda dengan KPR Bank Konvensional X, di dalam pembiayaan *murabahah* terdapat ketentuan mengenai *margin* yang harus dibayarkan oleh debitur kepada Bank Syariah Y.

b. Jenis

KPR Bank Konvensional X memiliki beragam fitur yang dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan debiturnya, di antaranya KPR Duo, KPR Take Over, KPR Top Up, KPR Flexibel, dan KPR Angsuran Berjenjang.

Khusus untuk pembiayaan rumah, Bank Syariah Y memiliki 4 (empat) jenis pembiayaan rumah yaitu KPR Syariah, KPR Syariah Optima, KPR Syariah Bersubsidi dan KPR Syariah DP 0 %. Di antara keempat pembiayaan rumah tersebut yang menggunakan sistem *murabahah* di dalamnya adalah KPR Syariah, KPR Syariah Optima, dan KPR Syariah DP 0 %.

c. Prinsip dan objek transaksi

Pada KPR Bank Konvensional X, prinsip transaksinya adalah pinjam-meminjam uang antara Bank Konvensional X dengan debitur yang digunakan

untuk membeli rumah. Objek dari transaksi ini adalah uang dengan ditambahkan kelebihan yang telah ditetapkan oleh bank berupa bunga yang harus dibayarkan debitor kepada bank. Pada kondisi ini, pihak Bank Konvensional X hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau nantinya Bank Konvensional X berhak menyita rumah tersebut jika debitor tidak mampu membayar utangnya. Karena bank tidak memiliki rumah secara lahir, maka seandainya terjadi gempa atau banjir yang mengakibatkan rumah tersebut hancur sebelum diserahkan kepada debitor, maka yang menanggung risikonya adalah debitor.

Pada pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y, yang menjadi prinsip transaksinya adalah jual-beli (*murabahah*), dimana dalam hal ini Bank Syariah Y sekaligus akan berfungsi sebagai pembeli dan penjual. Objek dari transaksi ini bukan memperdagangkan uang sebagaimana pada KPR Bank Konvensional X, melainkan barang yang dijual-beli. Pada awal transaksi, Bank Syariah Y akan bertindak sebagai pembeli rumah yang dikehendaki oleh debitor. Selanjutnya setelah rumah tersebut dibeli, maka Bank Syariah Y akan menjual kembali rumah tersebut kepada debitor dengan sistem pembayaran angsuran. Pada saat itulah Bank Syariah Y bertindak sebagai penjual dan debitor sebagai pembeli. Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa dalam pembiayaan KPR Syariah tidak ada unsur spekulasi dimana tujuan dari diadakannya pembiayaan tersebut oleh Bank Syariah Y kepada debitor menjadi jelas. Bank memiliki rumah secara lahir, dimana seandainya terjadi gempa atau banjir yang mengakibatkan rumah tersebut hancur sebelum diserahkan kepada debitor, maka yang menanggung risikonya adalah bank.

d. Prinsip kredit / pembiayaan

Di dalam permohonan KPR Bank Konvensional X, yang mendasari pengambilan keputusan dalam pemberian KPR nya adalah prinsip 5C yakni *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*. Prinsip ini adalah prinsip dasar perkreditan pada bank konvensional pada umumnya.

Di dalam permohonan pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y menganut prinsip 5C yakni *Character, Capacity, Capital, Collateral*, dan *Condition* yang dilengkapi juga dengan prinsip keadilan dan kejelasan. Di dalam Penjelasan Umum UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dikatakan bahwa dalam pelaksanaan pembangunan Bank Syariah berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah yakni berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*).

e. Prinsip bunga dan bagi hasil

Pada KPR Bank Konvensional X, penentuan suku bunga dibuat pada waktu pengajuan KPR dengan berpedoman harus selalu untung bagi pihak Bank Konvensional X. Besarnya persentase didasarkan pada jumlah uang (modal) yang dijadikan kredit.

Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan untuk riba dalam berbagai bentuknya dan menggunakan sistem antara lain prinsip bagi hasil.<sup>200</sup>

Pada pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y, dikenal yang namanya bagi hasil (*profit-loss sharing*) yakni sistem yang diterapkan dalam ekonomi syariah yang menekankan pada pembagian hasil usaha (keuntungan dan kerugian) yang besarnya (*nisbah/persentase*) ditetapkan berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang terkait. Penentuan besarnya resiko bagi hasil dibuat pada waktu pengajuan akad pembiayaan KPR Syariah dengan berpedoman pada kemungkinan adanya untung dan rugi. Besarnya *nisbah* bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh. Terhadap ketentuan bagi hasil ini, tidak ada agama yang meragukan keabsahan bagi hasil. Sebagaimana dikatakan di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 bahwa "Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba", maka dapat dikatakan bahwa KPR Syariah ini adalah halal yakni sesuai dengan syariah Islam. Walaupun pada dasarnya di antara KPR Bank Konvensional X dengan KPR Syariah Bank Syariah Y sama-sama berhakekat pada adanya tambahan, namun tetap berbeda karena berasal dari proses yang berbeda.

---

<sup>200</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, *op.cit.*, Penjelasan Umum Paragraf 3.

f. Sistem bunga dan *margin*

Pada KPR Bank Konvensional X terdapat ketentuan mengenai bunga yang merupakan kelebihan atas uang yang dipinjam debitur kepada Bank dan merupakan imbal jasa debitur atas pemberian kredit oleh Bank. Bunga KPR Bank Konvensional X bersifat *floating*, dimana Bank Konvensional X berhak untuk mengubah tingkat suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijakan intern Bank Konvensional X. Perubahan tersebut akan diberitahukan oleh Bank Konvensional X secara tertulis kepada debitur atau melalui pengumuman pada *electronic channel* kelolaan Bank Konvensional X setelah dilakukannya perubahan tingkat suku bunga tersebut oleh Bank Konvensional X. Di dalam Perjanjian KPR diatur bahwa pemberitahuan atau pengumuman yang dilakukan Bank Konvensional X tersebut berlaku dan mengikat debitur. Misalnya, Tuan A ingin membeli rumah seharga Rp. 200.000.000,- dan menerima pinjaman dalam bentuk KPR dari Bank Konvensional X sebesar Rp. 140.000.000,-. Bunga yang berlaku adalah 10 % dalam jangka waktu 10 tahun.

Maka angsuran yang harus dibayarkan adalah:

Besar bunga	= Rp. 140.000.000 x 10 % x 10 tahun = Rp. 140.000.000
Angsuran perbulan	= (besar pinjaman + besar bunga) : (tahun x 12 bulan)
	= (Rp. 140.000.000 + Rp. 140.000.000) : (10 x 12)
	= Rp. 2.333.334,-

Berdasarkan sistem suku bunga *floating*, maka angsuran sebesar Rp. 2.333.334 tersebut hanya berlaku selama 1 (satu) tahun pertama saja, kemudian untuk tahun selanjutnya ditentukan berdasarkan suku bunga Bank Indonesia.

Dalam pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y tidak mengenal yang namanya bunga karena dalam Islam bunga sama dengan *riba*.<sup>201</sup> Pada akad pembiayaan KPR Syariah diatur ketentuan mengenai *margin* atau keuntungan yang akan diperoleh oleh Bank Syariah Y yang harus dibayarkan oleh debitur kepada Bank Syariah Y sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati oleh debitur dan Bank Syariah Y. Objek dari pembiayaan ini adalah barang untuk jual-beli (*murabahah*) rumah yang dikehendaki oleh debitur. Secara sepiantas perhitungan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y ini sama dengan KPR Bank Konvensional X yang mempergunakan sistem bunga, hanya saja dalam pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y tidak diterapkan penyesuaian bunga kredit sehingga angsuran akan tetap (*flat*) sampai dengan kredit lunas. Berapapun suku bunga yang terjadi di pasar tidak akan mengubah jumlah angsuran pembiayaan *murabahah* antara Bank Syariah Y dengan debitur. Misalnya, Tuan B ingin membeli rumah seharga Rp. 60.000.000,- namun Tuan B hanya mempunyai uang sebesar Rp. 10.000.000,-. Kemudian Tuan B mengajukan KPR Syariah melalui pembiayaan *murabahah* kepada Bank Syariah Y sebesar Rp. 50.000.000,- dengan jangka waktu selama 15 tahun dengan bunga 9,31 %. Maka jumlah angsuran tiap bulan adalah sebesar Rp. 665.871,- yang mana *flat* (selalu sama) tiap bulannya selama 15 tahun.<sup>202</sup>

g. Akibat debitur melunasi kredit sebelum jangka waktu berakhir

Dalam KPR Bank Konvensional X, pada saat debitur ingin melunasi kredit sebelum jangka waktu kreditnya berakhir maka debitur akan dikenakan denda/biaya penalti. Ada 2 (dua) jenis ketentuan penalti sesuai kesepakatan debitur dan Bank Konvensional X sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian KPR yakni pada saat debitur membayar kurang dari (waktu) kali angsuran maka dikenakan penalti sebesar (jumlah) % dari jumlah yang akan dilunasi

---

<sup>201</sup> Riba berarti menetapkan bunga/melebihi jumlah kredit saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah kredit pokok yang dibebankan kepada debitur. Dimana dalam agama Islam, memungut riba kredit adalah haram sebagaimana dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa "... padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba..."

<sup>202</sup> Didapatkan dari Tabel Simulasi Perhitungan Pembiayaan Pemilikan Rumah / Renovasi Rumah (terlampir)

dan pada saat debitur membayar minimal (waktu) kali angsuran maka debitur tidak dikenakan penalti.

Terhadap debitur yang ingin melunasi pembiayaan KPR Syariah-nya sebelum jangka waktu berakhir, maka Bank Syariah Y tidak akan memberikan biaya penalti sedikitpun melainkan biaya administrasi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ditambahkan dengan margin bulanan. Pada pembiayaan *murabahah*, dimungkinkan sekali bagi debitur untuk melunasi pembiayaan sebelum jangka waktunya berakhir. Dalam hal ini, debitur hanya dikenakan biaya jumlah sisa angsuran pembiayaan yang harus dilunasi saja dengan ditambahkan biaya administrasi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah). Biaya administrasi tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan bank, karena pelunasan dipercepat merupakan situasi *unconditional* yang tentunya membutuhkan pencatatan administratif di luar perolehan pendapatan Bank Syariah Y yang direncanakan semula.

h. Akibat debitur melakukan keterlambatan pembayaran

Sebagaimana isi dari Perjanjian KPR antara debitur dan Bank Konvensional X, maka dalam hal debitur melakukan keterlambatan pembayaran terhadap jumlah angsuran kredit (pokok dan bunga), maka Bank Konvensional X akan memberikan denda/biaya penalti sebesar suku bunga kredit yang berlaku ditambah dengan (jumlah) % pertahun.

Pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y tidak mengenal istilah denda/biaya penalti yang kiranya tentu dapat merugikan debitur. Untuk menjaga kestabilan keuangan Bank Syariah Y terhadap keterlambatan debitur dalam membayar angsuran pembiayaan KPR Syariah, maka debitur hanya dikenakan biaya administrasi pada Bank Syariah Y sebesar  $(0,00069 \times \text{angsuran untuk setiap hari keterlambatan})$ . Misalnya, untuk keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan KPR Syariah yang tiap bulannya sebesar Rp. 2.000.000,- keterlambatan selama 5 hari, maka debitur akan dikenakan biaya administrasi sebesar  $\text{Rp. } 2.000.000,- \times 0,00069 \times 5 = \text{Rp. } 6.900,-$ . Besar biaya administrasi tersebut hanya digunakan Bank Syariah Y sebagai efek jera bagi debitur dan

tidak digunakan untuk kepentingan Bank Syariah Y, melainkan untuk disumbangkan kepada amal zakat.

i. Lalai melakukan pembayaran dikaitkan dengan jaminan

Pada KPR Bank Konvensional X, apabila debitur lalai untuk melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian KPR-nya maka Bank Konvensional berhak untuk menyatakan seluruh jumlah terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh jumlah terhutang harus dibayar oleh debitur secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama debitur dan Bank Konvensional X berhak untuk mengeksekusi jaminan yang telah diberikan oleh debitur berdasarkan Perjanjian KPR/Dokumen Jaminan. Apabila jumlah dana yang diperoleh dari hasil eksekusi tersebut kurang dari jumlah yang harus dibayarkan oleh debitur, maka debitur berkewajiban untuk melunasi sejumlah selisih jumlah terhutang dengan jumlah yang diperoleh oleh Bank Konvensional X dari hasil eksekusi jaminan tersebut.

Pada pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y, dalam hal debitur tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat waktu sebagaimana yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan debitur kepada Bank Syariah Y, maka Bank Syariah Y berhak menuntut/menagih pembayaran dari debitur atau siapapun juga yang memperoleh hak dari debitur, atas sebagian atau seluruh jumlah utang debitur untuk dibayar seketika dan sekaligus, tanpa diperlukannya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya. Apabila debitur tidak melakukan pembayaran secara seketika dan sekaligus, maka Bank Syariah Y berhak untuk menjual barang jaminan untuk digunakan sebagai pembayaran atas pelunasan utang atau sisa utang debitur kepada Bank Syariah Y. Apabila penjualan barang jaminan tersebut dilakukan melalui pelelangan di muka umum, maka debitur dan Bank Syariah Y berjanji untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan, maka debitur dan Bank Syariah Y sepakat bahwa harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh Bank Syariah Y dengan harga yang wajar menurut harga pasar

ketika barang jaminan itu dijual. Apabila harga penjualan barang tidak mencukupi jumlah yang harus dibayarkan oleh debitur, maka debitur berkewajiban untuk melunasi utangnya sampai lunas. Sebaliknya, apabila harga penjualan melebihi jumlah yang harus dibayarkan oleh debitur maka Bank Syariah Y berjanji untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada debitur.

j. Biaya-biaya

Pada KPR Bank Konvensional X terdapat 4 (empat) macam biaya lainnya yang harus dibayarkan oleh debitur kepada Bank Konvensional X, selain dari pada biaya pokok/biaya angsuran KPR perbulannya. 4 (empat) macam biaya tersebut terdiri dari provisi kredit sejumlah (sekian) % dari jumlah fasilitas kredit; biaya administrasi; biaya materai; serta biaya-biaya lain meliputi biaya notaris dan/atau PPAT dalam rangka penandatanganan Perjanjian KPR ini dan pengikatan agunan, biaya penutupan/premi asuransi kerugian atas bangunan dan jiwa kredit.

Pada pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y terdapat 4 (empat) macam biaya lainnya yang harus dibayarkan oleh debitur kepada Bank Syariah Y yakni biaya administrasi sebesar 1 % dari jumlah fasilitas pembiayaan; biaya asuransi jiwa (tergantung umur); biaya asuransi mobil/rumah (tergantung perusahaan asuransi); dan biaya notaris (tergantung dari notaris). Berkaitan dengan pengaturan asuransi di dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah, debitur berjanji untuk menutuo asuransi berdasar pada syariah terhadap seluruh barang dan jaminannya kepada perusahaan asuransi yang telah ditunjuk oleh Bank Syariah Y, dengan menunjuk Bank Syariah Y sebagai pihak yang berhak untuk menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (*banker clause*). Pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y ini tidak mengharuskan debitur untuk membayar biaya provisi kredit<sup>203</sup> sebagaimana yang diatur dalam Bank Konvensional X.

---

<sup>203</sup> Provisi kredit adalah sejumlah biaya (uang) yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada bank sebagai balas jasa atas pemberian kredit.

#### k. Penyelesaian Perselisihan

Pada Perjanjian KPR Bank Konvensional X diatur mengenai penyelesaian perselisihan antara debitur dengan Bank Konvensional X bahwa sepakat untuk memilih yuridiksi Pengadilan Negeri (sebagaimana domisili debitur/Cabang Bank Konvensional X) dengan tidak mengurangi hak Bank Konvensional X untuk mengajukan tuntutan hukum kepada debitur melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit debitur kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN).

Pada Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y diatur mengenai penyelesaian perselisihan yang mana jika terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad Pembiayaan Al-Murabahah ini, maka debitur dan Bank Syariah Y akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat terlebih dahulu. Apabila usaha penyelesaian perselisihan dengan musyawarah dan mufakat tidak menghasilkan suatu kesepakatan, maka debitur dan Bank Syariah Y sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Pengadilan Negeri (sesuai domisili debitur / Cabang Bank Syariah Y) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri tersebut. Putusan Pengadilan Negeri tersebut bersifat final dan mengikat. Jika dibandingkan dengan penyelesaian perselisihan di Bank Konvensional X tentu terlihat satu keistimewaan dari Bank Syariah Y yang memberikan kesempatan kepada debitur untuk terlebih dahulu sama-sama menyelesaikan perselisihannya dengan cara musyawarah dan mufakat.

#### **4.2 Kelebihan dan Kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Pembiayaan Murabahah (KPR Syariah) Bank Syariah Y**

Pada dasarnya KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* memiliki keuntungan yang sama yakni debitur tidak harus menyediakan dana

secara tunai untuk membeli rumah (cukup menyediakan uang muka) dan panjangnya jangka waktu KPR/pembiayaan *murabahah*. Berdasarkan perbedaan-perbedaan antara KPR Bank Konvensional X dan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y di atas, maka secara umum kelebihan dan kekurangan kedua jenis kredit dan pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

a. KPR Bank Konvensional X

KPR Bank Konvensional X adalah suatu produk kredit perumahan yang dikelola oleh Bank Konvensional X yang tentunya lebih lama dikenal dibandingkan pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y. Biasanya untuk nominal pembiayaan dan jangka waktu yang sama, KPR Bank Konvensional X bisa menawarkan angsuran yang relatif lebih murah dibandingkan dengan pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y.

a) Bunga dan sistem *floating rate*

Sayangnya, angsuran murah yang diberikan oleh Bank Konvensional X tersebut hanya terjadi di awal-awal periode kredit saja. Debitur juga harus menyadari bahwa jumlah angsuran yang relatif kecil tersebut tidak akan berlangsung sampai dengan akhir jangka waktu kredit. Seperti halnya barang-barang yang ada di Indonesia, pada umumnya jumlah angsuran naik itu sudah sering terjadi. Sedangkan yang jarang terjadi adalah adanya penurunan jumlah angsuran, walaupun suku bunga pasar sedang mengalami penurunan. Untuk periode tahun berikutnya jumlah angsuran KPR Bank Konvensional X bisa saja menjadi lebih besar dibandingkan dengan angsuran pada pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y.

Bank Konvensional X selalu mempersyaratkan sistem bunga *floating* dalam setiap Perjanjian KPR-nya. Inilah yang mengakibatkan angsuran KPR Bank Konvensional X menjadi lebih besar dibandingkan KPR Syariah Bank Syariah Y. Klausula tersebut menjelaskan bahwa bank diperbolehkan melakukan penyesuaian bunga sesuai dengan kondisi suku bunga di pasar. Hal ini tentunya akan berakibat pada jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur menjadi tidak tetap dan bisa saja mengalami kenaikan. Suku bunga

*floating* pada KPR Bank Konvensional X mengakibatkan pada jumlah total angsuran umumnya menjadi lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Y.

Melihat pada kondisi di atas, tentunya sistem bunga *floating* pada KPR Bank Konvensional X dapat mengakibatkan timbulnya rasa kekhawatiran debitur akan kenaikan jumlah angsuran. Perubahan kenaikan jumlah angsuran yang sangat signifikan pernah terjadi pada awal tahun 1998 sampai pada awal krisis perbankan nasional. Dalam keadaan tersebut banyak sekali debitur KPR bank konvensional yang terpaksa merelakan rumahnya untuk dilelang karena sudah tidak mampu lagi membayar angsuran yang naik secara tajam. Pada zaman sekarang ini, Bank Konvensional X biasanya akan memberikan suku bunga yang masih kecil berkisar antara 12 % sampai dengan 13 % pertahun. Namun, berdasarkan pada klausulanya Bank Konvensional X dapat melakukan penyesuaian suku bunga berdasarkan pada kondisi pasar menyebabkan setelah mengalami penyesuaian bunga menjadi 16 % sampai dengan 18 % pertahunnya. Kenaikan suku bunga tersebut tentunya berpengaruh kepada jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur.

Selain adanya sistem *floating rate* tersebut, pada dasarnya ketentuan bunga adalah hal yang dilarang oleh seluruh agama khususnya agama Islam. Bunga adalah identik dengan *riba*, dimana dalam Al-Qur'an Surat Al-Imran dikatakan bahwa Allah melarang umatnya untuk memakan riba dengan melipatgandakan harta. Ketentuan bunga yang ada pada Bank Konvensional X adalah sama saja seperti ketentuan riba yang dilarang oleh Allah dalam Al-Qur'an.

#### b) Prinsip pinjam-meminjam

KPR Bank Konvensional X mengenal adanya prinsip pinjam-meminjam dimana bank memberikan pinjaman berupa uang kepada debitur untuk membantu debitur dalam memiliki rumah, tanpa adanya kepemilikan rumah secara lahiriah oleh bank. Dikarenakan bank tidak memiliki rumah tersebut secara lahiriah, maka pada saat terjadinya sesuatu yang tidak diinginkan atas

rumah tersebut yang menyebabkan rusak atau hancurnya rumah tersebut pada saat rumah belum diserahkan oleh bank kepada debitur, maka tanggung jawab atas semua itu bukan di tangan bank melainkan di tangan debitur. Ini merupakan kekurangan dari KPR Bank Konvensional X, dimana debitur harus menanggung segala kerugian yang seharusnya tidak menjadi tanggung jawabnya.

b. Pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y

a) *Margin* dan *flat rate*

Pada dasarnya pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y sama dengan KPR pada Bank Konvensional X yaitu sebagai salah satu pembiayaan yang bertujuan untuk membantu para debitur dalam mewujudkan cita-citanya untuk memiliki rumah sendiri. Untuk membantu para debitur tersebut, maka Bank Syariah Y menciptakan suatu produk pembiayaan yakni pembiayaan *murabahah* (KPR Syariah) Bank Syariah Y.

Pada umumnya, baik KPR Bank Konvensional X maupun pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Pada Bank Syariah Y, awalnya akan dirasakan oleh debitur bahwa untuk jumlah pembiayaan dan jangka waktu yang sama dengan KPR Bank Konvensional X, nilai angsuran pembiayaan *murabahah* relatif lebih besar. Namun, lebih dari itu jumlah angsuran pada Bank Syariah Y adalah tetap sampai pada jangka waktu pelunasan. Hal ini berdasarkan pada kesepakatan antara Bank Syariah Y dengan debitur atas harga beli rumah oleh Bank Syariah Y dengan ditambahkan suatu tingkat keuntungan (*margin*) tertentu. Terhadap jumlah angsuran yang *flat* tiap bulannya, maka mengakibatkan berapapun suku bunga yang terjadi di pasar tidak akan merubah jumlah angsuran pembiayaan *murabahah* yang harus dibayarkan oleh debitur.

Jumlah keseluruhan angsuran yang lebih kecil dibandingkan dengan KPR Bank Konvensional X menjadi salah satu kelebihan dari pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y ini. Hal ini berdasarkan pada jumlah angsuran pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Y yang tetap sampai pada berakhirnya

jangka waktu pembiayaan. Di samping itu, Bank Syariah Y juga sudah mempertimbangkan *economic value added* yang akan didapatkan oleh debitur setelah menerima pembiayaan *murabahah* ini. Kenyataannya jumlah angsuran yang tetap tersebut juga sangat menolong debitur karena dengan seiring berjalannya waktu penghasilan/gaji debitur akan mengalami peningkatan. Dalam kondisi ini, posisi debitur menjadi lebih terlindungi dikarenakan debitur sudah mengetahui dengan pasti jumlah yang harus dikeluarkan tiap bulannya dan tidak perlu khawatir akan adanya kenaikan jumlah angsuran yang tentunya dapat meresahkan kondisi debitur.

#### b) Prinsip jual-beli

Pembiayaan KPR Syariah adalah pembiayaan yang menggunakan sistem *murabahah*, dimana Bank Syariah Y berkedudukan sebagai pembeli dan sekaligus penjual. Sebagai pembeli, Bank Syariah Y akan membeli rumah dari developer sesuai dengan pesanan debitur sebagai pembeli. Setelah itu, maka Bank Syariah Y akan berperan sebagai penjual dimana bank akan menjual rumah tersebut kepada debitur dengan akad *murabahah*. Dikarenakan adanya prinsip *murabahah*/jual-beli pada pembiayaan KPR Syariah, maka bank adalah pemilik rumah secara lahiriah, sehingga apabila terjadi hal yang tidak diinginkan (hancurnya/rusaknya) rumah tersebut sebelum terjadinya penyerahan kepada debitur, maka semua akibat tersebut adalah tanggung jawab dari Bank Syariah Y. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara tentang pengertian jual-beli yang mengatakan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan ketentuan tersebut, jual-beli merupakan bentuk perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual (bank) merupakan hak dari pembeli (debitur) dan sebaliknya kewajiban pembeli (debitur) merupakan hak dari penjual (bank). Bank berkewajiban melakukan penyerahan barang dan berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima penyerahan barang tersebut. Apabila hal tersebut terjadi, maka

perikatan jual-beli tidak akan tercipta. Hal inilah yang salah satu kelebihan pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y dibandingkan dengan KPR Bank Konvensional X, dimana tanggung jawab debitur sebatas hanya pada apa yang menjadi kewajiban dan kuasanya saja.

#### **4.3 Bentuk Perlindungan Hukum Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y**

Dalam pelaksanaannya, perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah telah memberlakukan adanya suatu klausula baku (*standard contract*). Hampir seluruh isi dari perjanjian pengikatan (kecuali data diri debitur, jumlah kredit, waktu) telah ditentukan secara sepihak oleh pihak bank, yang mana secara tidak langsung telah menjadikan posisi bank tentu lebih kuat dibandingkan dengan posisi debitur. Perjanjian baku dibuat secara sepihak oleh pihak bank yang mana debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian KPR, sehingga isi perjanjian KPR lebih banyak mencantumkan kepentingan-kepentingan bank dan mengabaikan kepentingan debitur. Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi debitur untuk melakukan negosiasi atas klausula-klausula baku tersebut tentu saja sangat merugikan debitur. Pengaturan mengenai ketentuan klausula baku telah diatur di dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), khusus di dalam Pasal 18 yang melarang pelaku usaha (termasuk bank) untuk mencantumkan klausula-klausula baku di dalam perjanjian. Terhadap pencantuman klausula baku sebagaimana yang ditentukan di dalam Pasal 18 UUPK dinyatakan batal demi hukum.

- a. Pencantuman klausula yang memberatkan debitur di dalam Perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y

Pada prakteknya sekarang ini, berbagai perjanjian baku berkaitan dengan pencantuman klausula yang tidak wajar dan sungguh memberatkan telah banyak digunakan dalam bisnis perbankan. Begitu pula yang terjadi pada perjanjian kredit perbankan yang mana telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh

bank dengan suatu *standaardform*.<sup>204</sup> Perjanjian kredit yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh bank tersebut tentu memberatkan kedudukan debitur, karena pada umumnya di dalam perjanjian kredit tersebut lebih banyak menuntut kewajiban debitur dibandingkan dengan kewajiban bank.

Klausula yang memberatkan di dalam berbagai perjanjian (termasuk perjanjian kredit) disebut dengan klausula eksemisi. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, pengertian klausula eksemisi adalah klausula yang bertujuan untuk membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan di dalam perjanjian tersebut.<sup>205</sup>

a) Penetapan dan perhitungan bunga bank secara merugikan nasabah debitur

Berbeda dengan KPR Syariah Bank Syariah Y yang berdasarkan pada pembagian *margin* di dalamnya, Bank Konvensional X menghendaki adanya bunga sebagai kelebihan dari kredit yang telah diberikan kepada debitur. Dalam prakteknya di Bank Konvensional X, klausula mengenai ketentuan bunga ini dapat ditemukan di dalam Ketentuan I huruf h yang menyatakan bahwa “Dalam hal suku bunga bersifat *floating*, maka **Bank berhak untuk mengubah tingkat suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijakan intern Bank**. Bank akan memberitahukan perubahan tersebut secara tertulis kepada debitur atau melalui pengumuman pada *electronic channel* kelolaan Bank setelah dilakukannya perubahan tingkat suku bunga tersebut oleh Bank, pemberitahuan atau pengumuman Bank tersebut **berlaku dan mengikat pihak debitur**”.

Yang dimaksudkan dengan suku bunga yang bersifat *floating* atau mengambang adalah tingkat bunga yang berfluktuasi dengan mengacu kepada tingkat bunga dasar di Bank Sentral. Fluktuasi dari *floating rate* ini tidak dapat ditentukan jangka waktunya, karena memang tidak ditetapkan secara pasti di dalam Perjanjian KPR ini. Klausula ini menuntut debitur

<sup>204</sup> Widyadharma, *op.cit.*, hal. 7.

<sup>205</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 140.

untuk selalu bersedia kapan saja manakala bank dengan kedudukannya yang lebih tinggi menentukan jumlah tingkat suku bunga sesuai kebijakannya dan debitur wajib untuk menerima dan memenuhinya.

Di samping itu, klausula ini juga telah melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu “adanya hal tertentu”, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara. Perubahan tingkat suku bunga di kemudian hari tersebut tidak dapat ditetapkan secara pasti besarnya saat ini dan debitur seharusnya tidak dapat terikat pada ketentuan yang belum dapat dipastikan dulu saat ini dan masih akan ditetapkan kemudian oleh bank. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara klausula seperti itu adalah tidak sah dan oleh karena itu tidak mengikat bagi debitur. Selain itu, klausula ini juga telah melanggar asas kepatutan, dimana asas kepatutan menghendaki suatu pihak dalam suatu perjanjian hanya terikat pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah diketahui dan dipahami sebelumnya oleh pihak yang bersangkutan demi rasa keadilan di masyarakat.<sup>206</sup> Untuk itu, mengingat berlakunya asas konsensualisme pada suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka peraturan bank yang sebelumnya tidak diketahui, dipahami dan disetujui oleh debitur adalah tidak mengikat.<sup>207</sup>

- b) Pencantuman klausula yang membebaskan bank dari tuntutan ganti kerugian oleh nasabah debitur atas terjadinya segala resiko

Klausula ini dapat ditemukan di dalam Pasal 12 Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y, dimana dikatakan bahwa “Nasabah atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani **seluruh resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab**

<sup>206</sup> Badruzaman, *et.al.*, hal. 89.

<sup>207</sup> Sjahdeini (b), *op.cit.*, hal. 387.

**nasabah**, dan karena itu pula nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk **membebaskan bank dari segala resiko**”

Klausula di atas tidak membatasi sampai mana resiko yang harus ditanggung debitur. Tidak adanya ketentuan waktu sebelum atau setelah diserahkan barang oleh bank kepada debitur, memberikan keambiguan bagi perlindungan debitur. Sebagaimana adanya pengertian *murabahah* (jual-beli) maka bank adalah pemilik dari rumah yang dikehendaki oleh debitur. Selama rumah tersebut belum diserahkan kepada debitur, maka segala resiko dan tanggung jawab atas barang tersebut ditanggung oleh bank. Sebaliknya, selama rumah tersebut telah diserahkan kepada debitur, maka segala resiko dan tanggung jawab atas barang tersebut ditanggung oleh debitur. Untuk itu, dalam klausula ini perlu diperjelas lagi cakupan dari tanggung jawab debitur, apakah klausula ini mencakup waktu sebelum diserahkan barang atau setelah diserahkan barang atau pula pada waktu keduanya.

c) Hak bank untuk menyatakan seluruh hutang debitur menjadi jatuh tempo

Klausula ini terdapat di dalam perjanjian KPR Bank Konvensional X pada Ketentuan IV huruf b Perjanjian KPR yang mengatakan bahwa “Apabila debitur telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini, maka Bank **berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan harus dibayar oleh debitur secara seketika dan sekaligus lunas** atas tagihan pertama Bank, serta Bank dapat melaksanakan haknya atas agunan yang telah diberikan debitur/pemilik agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan”.

Dalam kondisi ini, Bank Konvensional X semestinya memiliki tanggung jawab untuk mencari tahu alasan/kendala yang dihadapi debitur atas tidak terlaksananya pembayaran angsuran tepat pada waktunya. Karena bisa saja debitur tidak melaksanakan pembayaran angsuran dikarenakan pada keadaan di luar kuasa debitur dan berasal dari bank, seperti gangguan

sistem pendebitan atau transfer rekening pada Bank Konvensional X. Untuk itu, Bank Konvensional X seharusnya tidak langsung menyatakan jatuh temponya Jumlah Terutang debitur tanpa memberikan waktu kepada debitur untuk mengusahakan pelunasan pada tunggakan angsuran bulanannya. Tidak diberikannya waktu kepada debitur untuk memenuhi pembayarannya merupakan hal yang tidak *fair* bagi debitur. Dengan begitu tidak hanya kepentingan bank dalam hal pembayaran yang terpenuhi, tetapi juga kepentingan debitur akan kredit tersebut.

Pada Bank Syariah Y, ketentuan mengenai jatuh keterlambatan pembayaran/pelunasan diatur di dalam Pasal 8 Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y yang mengatakan bahwa apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan debitur, maka bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari debitur atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian/seluruh jumlah utang debitur kepada bank **berdasarkan akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya.**

Seyogyanya pihak bank memberitahukan debitur terlebih dahulu akan kelalaiannya dalam melakukan pembayaran, karena lagi dan lagi ditakutkan akan adanya kelalaian debitur dikarenakan hal di luar kuasa debitur, yakni kelalaian bank. Meskipun demikian, pelaksanaan penjualan barang jaminan pada Bank Syariah Y bersifat lebih terbuka dibandingkan Bank Konvensional X, dimana sebelumnya bank berhak untuk menuntut pembayaran terlebih dahulu tanpa adanya pernyataan jatuh tempo sebelumnya. Apabila itu tidak diindahkan oleh debitur, maka Bank Syariah Y berhak untuk kemudian menjual barang jaminan guna melunasi utang atau sisa utang debitur kepada bank yang harganya ditetapkan dengan harga yang wajar menurut harga pasar.

- d) Klausula yang menyatakan hak bank terhadap rekening debitur.

Klausula ini terdapat di dalam Pasal 5 Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y yang menyatakan bahwa “Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening debitur kepada Bank Syariah Y, maka dengan ini **debitur memberi kuasa yang tidak dapat berakhir** karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 KUHPerdara kepada Bank Syariah Y, untuk mendebet rekening debitur guna membayar/melunasi utang debitur”.

Tindakan pemberian kuasa debitur yang tidak dapat berakhir kepada Bank Syariah Y untuk melakukan tindakan sepihak tersebut tentu merugikan debitur. Tindakan pemberian kuasa harus dilakukan oleh Bank Syariah Y dengan tidak melampaui kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1797 KUHPerdara<sup>208</sup> yang seyogyanya dilakukan dengan iktikad baik, guna menghindari adanya kemungkinan timbulnya kerugian kepada debitur atas kelalaian bank misalnya dalam menghitung jumlah cicilan dan kewajiban pembayaran lainnya yang harus didebet langsung dari rekening debitur kepada bank.

- e) Kewenangan sepihak bank dalam menentukan yuridiksi guna mengajukan tuntutan hukum kepada debitur

Klausula di dalam Ketentuan V huruf b Perjanjian KPR pada Bank Konvensional X yang menyatakan bahwa “Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini maupun segala akibat hukumnya debitur maupun sepakat untuk memilih yuridiksi di Pengadilan Negeri (sesuai kesepakatan) dengan **tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri lainnya** yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit debitur melalui PUPN/DJPLN”.

---

<sup>208</sup> Pasal 1797 KUHPerdara berbunyi “Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-sekali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit.”

Dalam klausula di atas jelas terlihat adanya suatu hak istimewa Bank Konvensional X untuk dapat mengajukan pilihan dan domisili hukum secara sepihak tanpa persetujuan debitur. Seharusnya debitur juga diberikan hak untuk mempertimbangkan apakah domisili hukum yang dipilih oleh Bank Konvensional X tidak memberatkan debitur.

b. Ketentuan pencantuman klausula baku menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)

Adanya pencantuman klausula baku di dalam perjanjian/akad telah membawa posisi debitur menjadi tidak seimbang dibandingkan dengan posisi bank. Bank akan selalu berada di posisi yang lebih kuat, karena dalam hal ini debitur sangat membutuhkan bantuan kredit/pembiayaan dari bank. UUPK khususnya Pasal 18 telah melarang adanya pencantuman klausula baku (sebagaimana diatur didalam Pasal 18 ayat (1) dan (2)), dimana terhadap perjanjian yang mencantumkan klausula sebagaimana ketentuan tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Pembatasan atau larangan penggunaan klausula yang memberatkan sebagaimana dalam Pasal 18 UUPK tersebut bertujuan untuk menempatkan kedudukan konsumen (debitur) setara dengan pelaku usaha (bank) berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdara).<sup>209</sup> Dalam hal ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara maka setiap pihak yang mengadakan perjanjian bebas untuk membuat suatu perjanjian sepanjang isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

a) Penetapan dan perhitungan bunga bank secara merugikan nasabah debitur

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, Perjanjian KPR Bank Konvensional X menetapkan adanya sistem suku bunga *floating rate* pada proses kreditnya, dimana Bank Konvensional X berhak untuk mengubah tingkat suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijakan intern bank.

---

<sup>209</sup> Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, *op.cit.*, Penjelasan Pasal 18 ayat (1)

Pengubahan tingkat suku bunga ini dilakukan secara sepihak oleh bank tanpa adanya pemberitahuan atau persetujuan terlebih dahulu dari debitur. Debitur adalah pihak yang berekonomi lemah yang mana apabila bank menaikkan suku bunga pinjamannya kepada debitur, maka dapat mengakibatkan debitur tidak sanggup untuk melunasi kewajiban utang pokok berikut dengan bunganya. UUPK telah melarang bank untuk menyatakan tunduknya debitur terhadap peraturan yang berupa peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh bank dalam masa perjanjian kredit, sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) huruf g.<sup>210</sup>

- b) Klausula yang menyatakan bahwa debitur memberikan izin kepada bank untuk melakukan tindakan pengawasan/pemeriksaan barang

Klausula ini terdapat di dalam Pasal 14 Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y dimana dikatakan bahwa “Debitur berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk **memberikan izin kepada Bank Syariah Y atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan** pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil Bank Syariah Y tersebut diberi hak untuk memuat fotokopi dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan”.

Klausula mengenai pemberian izin oleh debitur kepada Bank Syariah Y atau wakilnya sama halnya dengan klausula pemberian kuasa kepada bank yang diatur sepihak oleh Bank Syariah Y. Sebagaimana dalam Pasal 18 ayat (1) huruf e UUPK, pelaku usaha (bank) dilarang untuk membuat klausula baku yang menyatakan adanya pemberian kuasa dari konsumen kepada bank secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan **segala tindakan sepihak** yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh

---

<sup>210</sup> Pasal 18 ayat (1) huruf g UUPK melarang pencantuman klausula baku untuk “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”

konsumen secara angsuran. Ketentuan ini tidak hanya terhadap barang yang dibeli oleh konsumen tersebut, melainkan juga terhadap barang jaminannya.

Apabila dilihat berdasarkan UUPK, maka debitur (sebagai konsumen) dapat melakukan gugatan atas klausula baku yang merugikan ke Pengadilan Negeri. Gugatan ini dapat menyebabkan hakim untuk membuat keputusan bahwa perjanjian baku tersebut batal demi hukum, sebagaimana dalam Pasal 18 ayat (3) UUPK. Pelaku usaha bisa saja dikenai sanksi pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).<sup>211</sup> Pelaku usaha (Bank Konvensional X ataupun Bank Syariah Y) yang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian harus membuat penyesuaian dengan UUPK ini.<sup>212</sup>

Pencantuman klausula baku sebagaimana dalam klausula-klausula di atas telah memperlihatkan adanya posisi Bank Konvensional X ataupun Bank Syariah Y yang lebih kuat dibandingkan dengan debitur. Posisinya yang lemah telah membawa debitur untuk terpaksa menyetujui segala klausula yang diatur sepihak oleh Bank Konvensional. Walaupun demikian, pencantuman klausula baku di dalam perjanjian KPR maupun di dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah tentu merupakan suatu yang sudah mutlak dan sulit untuk dilakukan suatu perubahan di dalamnya. Hal ini dikarenakan perjanjian baku ini sudah sejak lama diaplikasikan kepada debitur yang mengajukan kredit/pembiayaan kepada bank. Hal ini tentu akan berlangsung sama ke depannya. Debitur mau tidak mau harus tetap mengikuti prosedur yang diterapkan oleh setiap bank, termasuk di dalamnya pelaksanaan dari perjanjian baku tersebut. Pada umumnya debitur tidak banyak menuntut karena mereka khawatir pemberian kredit tersebut dapat dibatalkan oleh bank, sehingga posisi bank dalam hal ini menjadi sangat kuat.<sup>213</sup>

---

<sup>211</sup> Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, *op.cit.*, Pasal 62 ayat (1)

<sup>212</sup> *Ibid.*, Pasal 18 ayat (4).

<sup>213</sup> Usman, *op.cit.*, hal. 274.

## BAB 5

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan untuk melihat perbandingan hukum perlindungan debitur pada Perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bank Syariah Y merupakan hasil dari dikembangnya Bank Konvensional X ke dalam lembaga perbankan syariah, sebagai respon atas diberlakukannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang memberikan peluang bagi bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking*). Walaupun Bank Syariah Y bersumber pada bank yang sama yakni Bank Konvensional X tidak berarti kedua jenis produk rumah (KPR Bank Konvensional X dan KPR Syariah Bank Syariah Y) tidak memiliki perbedaan. Perbedaan-perbedaan tersebut dapat dilihat dari segi pengertian; macam dan jenis; prinsip dan objek transaksi; prinsip kredit atau pembiayaan; prinsip bunga dan bagi hasil; sistem bunga dan *margin*; akibat debitur melunasi kredit sebelum jangka waktu berakhir; akibat debitur melakukan keterlambatan pembayaran; lalai melakukan pembayaran dikaitkan dengan jaminan; biaya-biaya; serta penyelesaian perselisihan.
2. Baik KPR Bank Konvensional X maupun KPR Syariah Bank Syariah Y mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Secara garis besarnya, pada KPR Bank Konvensional X, debitur akan menemukan suatu kelebihan dimana jumlah angsuran yang ditawarkan relatif lebih murah dibandingkan dengan jumlah angsuran pada KPR Syariah Bank Syariah Y. Kekurangannya, angsuran yang relatif murah ini tidak berlangsung sampai dengan akhir jangka waktu kredit. Ketentuan suku

bunga dengan sistem *floating rate* telah membawa dampak akan adanya peningkatan angsuran tiap bulannya dan pada akhirnya jumlah total angsuran menjadi lebih besar dibandingkan pada KPR Syariah Bank Syariah Y. Selain dari pada itu, prinsip pinjam-meminjam juga merupakan kekurangan lain dari KPR Bank Konvensional X ini. Berdasarkan prinsip pinjam-meminjam, bank tidak memiliki rumah secara lahiriah. Maka pada saat terjadinya sesuatu yang tidak diinginkan atas rumah tersebut sebelum dilakukannya penyerahan kepada debitur, semua resiko tersebut ditanggung sepenuhnya oleh debitur.

Sedangkan pada KPR Syariah Bank Syariah Y, kekurangan dari pembiayaan ini adalah pada awal pembiayaan biasanya debitur akan merasa bahwa jumlah angsuran pada pembiayaan KPR Syariah relatif lebih besar. KPR Syariah Bank Syariah Y berprinsip pada akad *murabahah* yang mana ketentuan *margin* yang dibebankan kepada debitur di setiap angsuran bulannya akan selalu tetap (*flat rate*). Dengan bersandar pada sistem *flat rate*, maka terhadap terjadinya perubahan suku bunga yang terjadi di pasar tidak akan merubah angsuran bulanan debitur kepada Bank Syariah Y. Kelebihan lain dari pembiayaan ini adalah prinsip jual-beli yang dianutnya. Pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Y merupakan jual-beli barang sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Untuk itu, ketentuan tentang jual-beli berlaku juga terhadap ketentuan pembiayaan KPR Syariah ini. Posisi bank adalah sebagai pemilik rumah yang dikehendaki oleh debitur. Untuk itu, apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan terhadap rumah tersebut sebelum diserahkannya kepada debitur, maka segala resiko terhadap hal tersebut menjadi tanggung jawab bank.

3. Perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y belum sepenuhnya mengacu kepada perlindungan hukum debitur. Adanya pencantuman klausula baku di dalam perjanjian/akad tersebut kiranya dapat memberatkan posisi debitur. Lemahnya posisi debitur telah membawa debitur untuk terpaksa

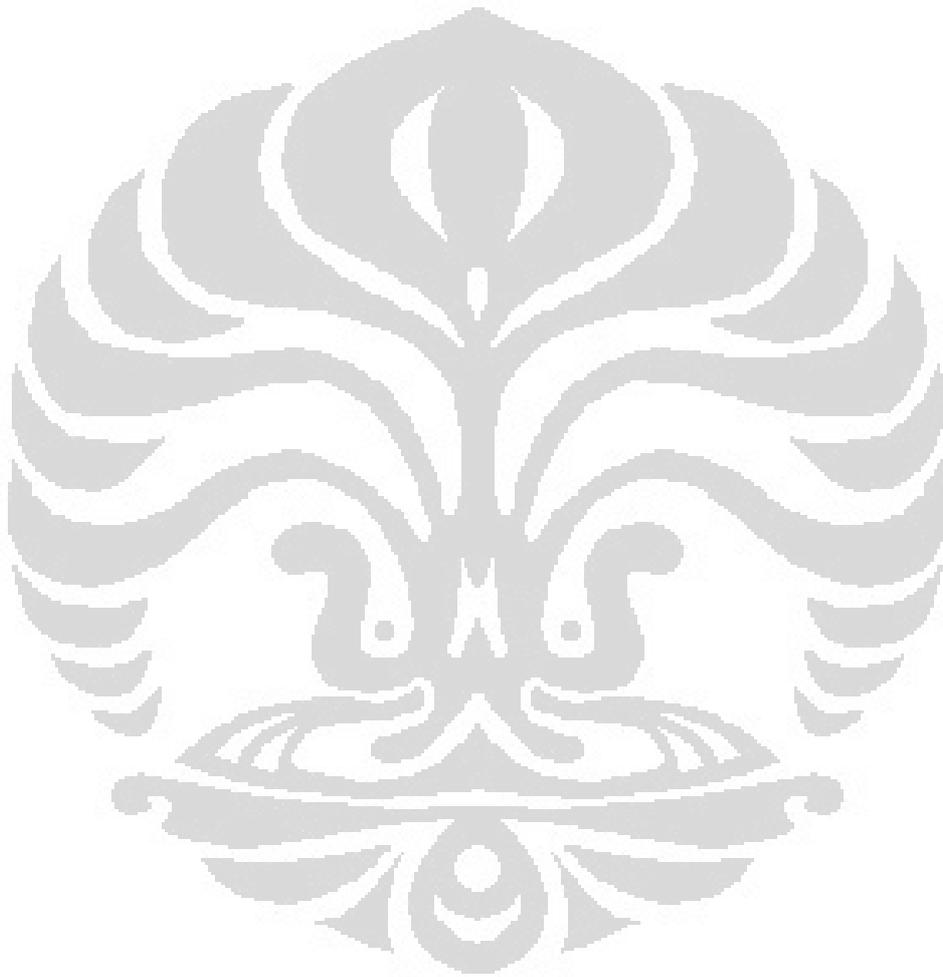
menyetujui segala klausula tersebut, karena pada umumnya debitur takut akan dibatalkannya kredit/pembiayaan tersebut oleh pihak bank. Sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), maka pencantuman klausula baku adalah dilarang dan akibatnya dapat menjadi batal demi hukum. Dengan dikeluarkannya UUPK ini, maka segala pencantuman klausula baku dalam suatu perjanjian harus sesuai dengan UUPK ini. Namun, perlu juga kita sadari bahwa pencantuman klausula baku dalam suatu perjanjian (termasuk perjanjian kredit) sudah menjadi hal yang lazim di masyarakat saat ini. Pencantuman klausula baku merupakan hal yang mutlak dan sulit untuk dilakukan suatu perubahan di dalamnya, karena eksistensi dari perjanjian baku itu sendiri sudah makin meluas di segala bidang bisnis perbankan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan penelitian terhadap Perjanjian KPR Bank Konvensional X dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Bank Syariah Y yang dikaitkan dengan perlindungan hukum debitur di dalamnya, maka saran-saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Agar Bank Konvensional X dan Bank Syariah Y lebih mengkaji lagi klausula-klausula yang ada didalam perjanjian/akadnya. Diharapkan pihak bank dapat mencantumkan klausula-klausula yang tidak memberatkan kedudukan debitur melainkan melindungi kepentingan debitur sebagai pihak yang lemah dibandingkan pihak bank.
2. Peran pemerintah dan peran Bank Indonesia diharapkan dalam mengawasi pencantuman klausula baku, khususnya di dalam perjanjian KPR baik pada Bank Konvensional maupun pada Bank Syariah. Peran pemerintah khususnya Departemen Perdagangan agar lebih meningkatkan sosialisasi UUPK kepada masyarakat, karena pada umumnya mereka tidak mengerti bahkan tidak mengetahui apa itu UUPK. Sedangkan peran Bank Indonesia yakni sebagai pengawas perbankan Indonesia diharapkan dapat membuat

suatu aturan khusus terhadap klausula baku di dalam perjanjian kredit untuk dijadikan acuan oleh bank-bank di Indonesia. Sehingga, dengan begitu diharapkan kedudukan debitur akan klausula baku tersebut dapat lebih dilindungi dari pada sebelumnya.



## DAFTAR REFERENSI

### Buku

Arcarya dan Diana Yumanita. *Bank Syariah: Gambaran Umum*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI, 2005.

Badruzaman, Mariam Darus. *Et al. Kompilasi Hukum Perikatan: Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.

\_\_\_\_\_. *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia, Kumpulan Pidato-Pidato Pengukuhan*. Bandung: Alumni, 1981.

\_\_\_\_\_. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, 1983.

Chatamarrasjid. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group, 2006.

Gozali, Achmad. *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga di Antara Kita*. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005.

Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Kompas Gramedia, 2010.

Hay, Marhainis Abdul. *Hukum Perbankan di Indonesia, Jilid I*. Jakarta: Pradya Paramita, 1975.

Imaniyati, Neni Sri. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, 2010.

Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Meliala, A. Qiram Syamsudin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 1985.

- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Nasution, AZ. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2002.
- Nuracmad, Much. *Tanya Jawab Seputar Hak-Hak Tenaga Kerja Kontrak (Outsourcing)*. Jakarta: Transmedia Pustaka, 2009.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Cet 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Rizal, Burhan. *Pembangunan Kawasan Perumahan Masa Kini*. Jakarta: Jayakarta, 2005.
- S, Salim H. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1994.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Et al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- \_\_\_\_\_. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: PT Jayakarta Agung Offset, 2010.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2004.

- Sudaryatmo. *Hukum dan Advokasi Konsumen*. Bandung: Citra Aditya, 1999.
- Sutedi, Adrian. *Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.
- Suryodiningrat, R. M. *Azas-Azas Hukum Perikatan*. Bandung: Tarsito, 1995.
- Taufik, Ady Imam. *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?*. Jakarta: Media Pressindo, 2011.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting Teori dan Praktik), Edisi Revisi*. Jakarta: Kesaint Blanc, 2004.
- Widodo, Sugeng. *Seluk Beluk Jual-Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*. Yogyakarta: Penerbit Buku Akuntansi, 2010.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Cet 1. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997.
- Wiyono, Slamet. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPSII*. Jakarta: Grasindo, 2005.

### **Skripsi/Tesis/Disertasi**

- Chumsoni, Amad. "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Margin Murabahah". Tesis Pascasarjana Universitas Indonesia. Jakarta, 2006.
- Francy, Donna. "Klausula Wajib Asuransi Jiwa dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan". Tesis Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara. Medan, 2007.

Raharja, Budi Utami. "Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)". Tesis Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara. Medan, 2005.

Sjahdeini, Sutan Remy. "Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia". Disertasi Doktor Universitas Indonesia. Jakarta, 1993.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (Amandemen Kedua Tahun 2000)*

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perkawinan*. No. 1 tahun 1974. LN No. 1 Tahun 1974. TLN No. 3019.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. No. 10 Tahun 1998. LN. 182 Tahun 1998. TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*. No. 21 Tahun 2008. LN No. 94 Tahun 2008. TLN No. 4867.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*. No. 8 Tahun 1999. LN No. 42 Tahun 1999. TLN No. 3821.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman*. No. 4 Tahun 1992. LN. No. 23 Tahun 1992. TLN No. 343669.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradinya Paramita, 1996.

### **Internet**

Bank Indonesia dalam artikel "*Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR*", [http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri\\_denganKPR.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri_denganKPR.pdf). Diunduh pada tanggal 27 Maret 2011.

Bank Indonesia, “Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR”. <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>. Diunduh 27 Maret 2011

Bank Indonesia, “Perhitungan Bunga Kredit dengan Angsuran”, <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/F7C90C39-28AB-4570-AC58EB9B7AF08066/910/PerhitunganBungaKreditdenganAngsuran.pdf>. Diunduh 20 Februari 2011.

Kepala Divisi Pembiayaan Konsumer Bank Syariah Mandiri (BSM) dalam Artikel di Web Resmi Bank Mandiri “KPR Syariah Terus Ekspansi”. <http://www.syariahamandiri.co.id/2011/02/kpr-syariah-terus-ekspansi/>. Diunduh 15 Februari 2011.

Lampiran Surat Edaran Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010. “Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritasi. [http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4-827049BA0570/22290/lampiran se 12 3 811.pdf](http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4-827049BA0570/22290/lampiran%20se%2012%203811.pdf), diunduh pada tanggal 20 Maret 2011.

<http://www.bankkonvensionalx.co.id/article/378083840178.asp>. Diunduh 21 Februari 2011.

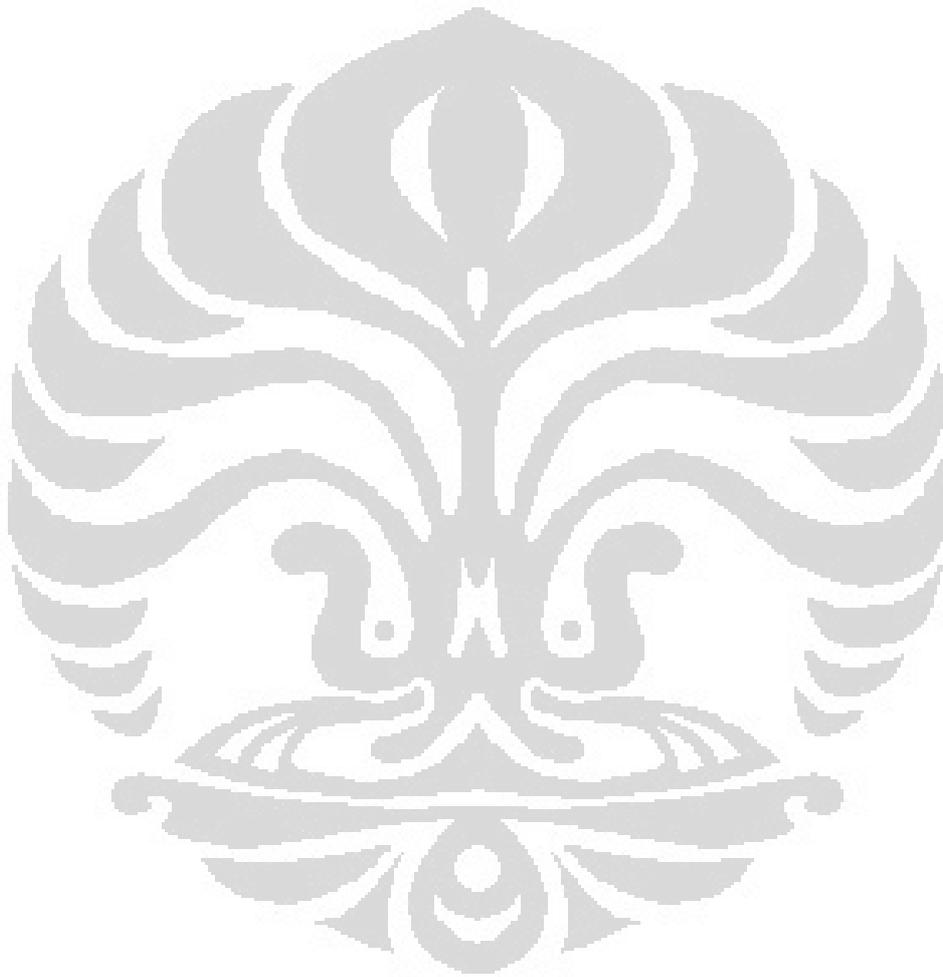
<http://www.banksyariahy.co.id/category/corporate-banking/pembiayaan-corporate-banking/kredit-investasi/murabahah-corporate/>. Diunduh 21 Februari 2011.

<http://www.banksyariahy.co.id/category/consumer-banking/pembiayaan-konsumer/syariah-mandiri-pembiayaan-konsumer/pembiayaan-griya-bsm/>. Diunduh 21 Februari 2011.

**Wawancara**

Edwin Markin, Kepala Perpustakaan Bank Konvensional X Pusat, tanggal 3 Mei 2011, pukul 13:00, bertempat di Bank Konvensional X Pusat, Jakarta.

Adiwan, Pelaksana Marketing Support Bank Syariah Y Cabang Mayestik, tanggal 9 Mei 2011, pukul 14:00, bertempat di Bank Syariah Y Cabang Radio Dalam.



Nomor: PDB/SLP/1112/SP/2010  
Tanggal: 28 Oktober 2010  
Lembar: 1 Lembar

Kepada

Perihal: Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR A

PT. BANK (Persero) Tbk  
Consumer Loan Business Outlet Solok  
Jl. K.H. Aklmad Dahlan No. 127  
Kartini 35322  
Telp. (0755) 20139, 20628  
Fax (0755) 20169

Mengajukan permohonan Fasilitas KPR Mandiri atas nama Saudara, dengan ini kami menyampaikan penawaran pemberian kredit dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

1. Limit Kredit: Rp. 175.000.000,- (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah)
2. Tujuan Kredit: Untuk pembelian rumah/ruangan/apartemen/kios baru yang berlokasi di
3. Jenis & Syarat Kredit: Kredit Pemilikan rumah (KPR) Mandiri - Ditarik sekaligus (*non revolving*)
4. Jangka Waktu Kredit: 60 bulan terhitung sejak mulai pencairan fasilitas kredit.
5. Agunan: Tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tersebut di butir 2 di atas.
6. Suku Bunga: 8,80% (Delapan koma delapan puluh persen) p.a eff (fixed 12 bulan) dan tahun kedua disesuaikan dengan bunga yang berlaku saat itu. (Suku bunga pencairan ini tidak mengikat dan dapat berubah sewaktu – waktu sesuai dengan ketentuan suku bunga yang berlaku pada saat tanggal pencairan).
7. Denda:
  - a. Terhadap jumlah tunggakan angsuran kredit (pokok dan bunga) dikenakan denda sebesar suku bunga kredit yang berlaku ditambah 2% pertahun.
8. Pelunasan:
  - a. Pelunasan Sebagian Sebelum Jangka Waktu Kredit berakhir:
    - 1.) Minimum pelunasan sebagian adalah sebesar 10% dari baki debit
    - 2.) Debitur dalam membayar angsuran belum mencapai 12 kali angsuran, dikenakan penalti sebesar 1% dari jumlah yang akan dilunasi
    - 3.) Debitur telah membayar minimum selama 12 kali angsuran, tidak dikenakan penalti
  - b. Pelunasan Keseluruhan Sebelum Jangka Waktu Kredit berakhir:
    - 1.) Debitur telah membayar minimum selama 24 kali angsuran, tidak dikenakan penalti
    - 2.) Debitur dalam membayar angsuran belum mencapai 24 kali angsuran, dikenakan penalti sebesar 2% dari jumlah yang akan dilunasi
9. Biaya-biaya yang harus di bayar :
  - a. Premi kredit sebesar 1% dari limit Kredit.
  - b. Biaya administrasi kredit sebesar Rp. 500.000,- dan biaya materai.
  - c. Cadangan Biaya asuransi kebakaran dan gempa terhadap agunan;
  - d. Cadangan biaya asuransi jiwa (Single Life/Joint Life);
  - e. Cadangan biaya Notaris dan/atau PPA F untuk penandatanganan Perjanjian Kredit dan pengikatan agunan

10. Pengendapan saldo tabungan minimum 1 X angsuran (sebesar Rp. 3.615.749,-) + saldo minimum Rp. 50.000 - dibiarkan dan tidak dapat ditarik sebelum fasilitas kredit lunas.
11. Guna menindaklanjuti UU Anti Korupsi serta dalam rangka peningkatan good corporate governance, diminta kepada Saudara untuk tidak memberikan suatu pemberian atau imbalan dalam bentuk apapun kepada pejabat dan atau karyawan PT. (Persero), Tbk berkenaan dengan persetujuan pemberian kredit. Apabila diketahui bahwa Debitur melanggar larangan tersebut, maka kepada Debitur dan pejabat, petugas Bank dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan Bank.
12. Apabila terdapat keadaan force majeure dan/atau informasi baru yang dapat menimbulkan potensi kerugian dan/atau melemahkan posisi Bank BANK dan/atau Calon debitur, dan/atau apabila syarat untuk dapat dilaksanakannya penandatanganan Perjanjian Kredit dan/atau pengikatannya tidak terpenuhi maka BANK sewaktu-waktu dan tanpa harus pihak bermak untuk dapat batalan SPPK ini.
13. SPPK berikut lampiran merupakan bagian dari syarat dan ketentuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit berikut Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. (Persero), Tbk.
14. SPPK ini berlaku selama 30 hari kalender terhitung sejak tanggal SPPK diterbitkan. Apabila masa berlaku telah lewat dan Saudara belum melaksanakan penandatanganan Perjanjian Kredit dan Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. (Persero), Tbk, maka SPPK ini menjadi tidak berlaku dan penawaran kami untuk memberikan Fasilitas Kredit menjadi batal. Aplikasi berikut dokumen pendukungnya yang telah diserahkan sepenuhnya menjadi hak Bank yang tidak dapat ditarik kembali oleh Saudara/Pemilik agunan. Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana tersebut di atas maka untuk keperluan pengakhiran SPPK ini tidak diperlukan suatu keputusan pengadilan, dimana dalam pengakhiran SPPK ini dilepaskan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebagai tanda persetujuan Saudara, harap lindungan SPPK ini ditandatangani di atas meterai cukup disertai dengan nama jelas untuk selanjutnya dikembalikan kepada kami selambat-lambatnya 30 hari kalender sejak tanggal SPPK diterbitkan

Untuk informasi lebih lanjut, Saudara dapat menghubungi kami dengan alamat :

PT. F : (PERSERO) Tbk.  
 Consumer Loan Business Outlet Solok  
 Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 127  
 Telepon Nomor (0755) 23576 dan (0755) 23598  
 facs. (0755) 20169 ;  
 - Sdr. Hastuti  
 - Sdr. Mujib Rachman

Demikian agar Saudara maklum.

PT. (PERSERO) Tbk SOLOK,  
 Consumer Loan Business Outlet Solok

dengan ini saya menyatakan telah membaca, mengetahui dan menyetujui isi SPPK ini.

Meterai  
 Rp 6.000,00

15. Syarat - syarat penandatanganan perjanjian kredit

Perjanjian Kredit harus ditandatangani oleh Saudara bersama-sama dengan Suami/Isteri (apabila telah menikah) serta apabila telah memenuhi syarat - syarat sebagai berikut

- Telah membayar biaya notaris sebagaimana tertera dalam SPDK ;
- Menyerahkan Asli SK 80% atas nama suami/istri yang telah ditandatangani di atas meterai Rp. 6000,-
- Menyerahkan kepada Bank (Persero) Tbk asli (dokumen-dokumen sebagai berikut :
  - Kartu Paspor Saudara dan Suami/istri (apabila telah menikah) berket Kartu Keluarga ;
  - Akte Nikah / Cerai / Surat Kematian (bagi yang telah menikah / cerai) ;
  - Akte Perjanjian Kawin (apabila dalam pernikahan Saudara terdapat perjanjian pemisahan harta)
  - Buku Tabungan Mandiri atau bukti pembukaan rekening giro ;]

16. Fasilitas kredit baru dapat bank/dicairkan oleh Saudara apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut :

- Saudara telah menandatangani Perjanjian Kredit beserta syarat dan ketentuan (Syarat Umum) Perjanjian Kredit PT (Persero) Tbk di atas meterai cukup ;
- Setelah dilakukan penekanan agunan secara fisik tanggungan minimal sebesar 125 % dari limit kredit atau telah menyerahkan cover note dari notaris - PPAT rekanan PT (Persero) Tbk bahwa telah dilakukan pengecekan keabsahan sertipikat tanah di BPN dan berdasarkan penelitian Ybs tidak terdapat sengketa sehingga dapat dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku, sekaligus balik nama menjadi atas nama Bank (Persero) Tbk atau Suami/Isteri (apabila telah menikah) untuk selanjutnya diklat sesuai ketentuan PT. Bank (Persero) Tbk ;
- Telah melakukan penutupan asuransi jiwa dan asuransi kerugian atas bangunan agunan kredit dengan Banker's Clat se untuk kepentingan PT. Bank (Persero) Tbk ;
- Dokumen-dokumen asli untuk keperluan balik nama sertifikat berupa :
  - Asli sertifikat tanah yang diagunkan ;
- Telah dilakukan verifikasi keabsahan sertifikat agunan kredit ke instansi terkait oleh Bank ;
- Telah menyerahkan asli surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ;

3. Syarat - syarat lain

- Menyerahkan pas photo Saudara dan Istri ukuran 4X6 sebanyak masing-masing 1 lembar.
- Menyerahkan Asli SK 80% atas nama istri.
- Apabila saudara pindah alamat, pindah pekerjaan dan ganti nomor telepon harus memberitahukan kepada Bank ;
- Saudara tidak dibenarkan menunggak angsuran kredit dengan alasan apapun juga.

Diketahui dan Disetujui oleh

## PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Nomor \_\_\_\_\_

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ini (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari \_\_\_\_\_, tanggal \_\_\_\_\_ (- -) oleh dan antara

1 PT \_\_\_\_\_, berkedudukan dan berkantor pusat di \_\_\_\_\_ yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh \_\_\_\_\_ bertindak dalam jabatannya selaku \_\_\_\_\_, berdasarkan \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_, tanggal \_\_\_\_\_, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT \_\_\_\_\_, (selanjutnya disebut "PIHAK I")

2 [Tuan/Nyonya/Nona] \_\_\_\_\_, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor \_\_\_\_\_, bertempat tinggal di \_\_\_\_\_, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri; (selanjutnya yang bersangkutan, para ahli waris, para penerima dan/ atau pengganti haknya disebut "PIHAK II")

Untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit ini serta melaksanakan semua kewajiban PIHAK I berdasarkan Perjanjian Kredit ini PIHAK I telah memperoleh persetujuan dari suami/isteri PIHAK I yakni [Tuan/Nyonya] \_\_\_\_\_, bertempat tinggal di \_\_\_\_\_, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor \_\_\_\_\_, yang hadir dan turut menandatangani Perjanjian Kredit ini sebagai bukti persetujuannya (*hanya di isi bagi PIHAK II yang telah menikah*)

3. (Dalam hal agunan adalah atas nama Suami/Istri PIHAK I) [Tuan/Nyonya] \_\_\_\_\_, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor \_\_\_\_\_, bertempat tinggal di \_\_\_\_\_, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri sebagai pemilik agunan dalam Perjanjian Kredit ini; selanjutnya yang bersangkutan, para ahli waris, para penerima dan/atau pengganti haknya disebut "PEMILIK AGUNAN")<sup>1</sup>

(PIHAK I, PIHAK II dan PEMILIK AGUNAN secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut "Para Pihak").

Para Pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut

Bahwa PIHAK I dengan aplikasi permohonan kredit tanggal \_\_\_\_\_ telah menyatakan maksudnya untuk mendapatkan suatu Fasilitas Kredit dari PIHAK II yang diperlukan oleh PIHAK I untuk keperluan konsumtif berupa pembiayaan terhadap pembelian rumah baru / rumah lama / rumah susun (apartemen) / rumah toko (ruko) / rumah kantor (rukan) / kios atau untuk merenovasi rumah/apartemen/ruko/rukan/kios, untuk dimiliki oleh PIHAK II atau suami/isteri dari PIHAK I. Sehubungan dengan hal-hal tersebut, Para Pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas dengan ini menyatakan setuju sepakat dan mengikatkan diri untuk melaksanakan Perjanjian Kredit ini dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut

### I. Ketentuan Kredit

- a. Jenis Fasilitas Mandiri KPR
- b. Tujuan Penggunaan Pembelian Tanah dan Bangunan
- c. Fasilitas Kredit Rp. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ rupiah)
- d. Jangka Waktu Kredit \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) bulan terhitung sejak tanggal pencairan Fasilitas Kredit sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_.
- e. Pembayaran kembali Dilakukan sebanyak \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulan selambat-lambatnya pada tiap-tiap tanggal \_\_\_\_\_, dan untuk pertama kalinya angsuran dibayarkan pada tanggal \_\_\_\_\_
- f. Bunga \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ persen) efektif per tahun

Dalam hal suku bunga bersifat floating, maka PIHAK I berhak untuk mengubah

<sup>1</sup> Hanya di isi apabila dalam Perjanjian Kredit diberikan agunan yang terdaftar atas nama / milik PEMILIK AGUNAN dan PEMILIK AGUNAN adalah merupakan isteri/suami dari PIHAK II.

tingkat suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijaksanaan intern PIHAK I PIHAK I akan memberitahukan perubahan tersebut secara tertulis kepada PIHAK II atau melalui pengumuman pada *electronic channel* kelolaan PIHAK I setelah dilakukannya perubahan tingkat suku bunga tersebut oleh PIHAK I pemberitahuan atau pengumuman PIHAK I tersebut berlaku dan mengikat PIHAK I

- g. Denda/Penalti
- i. Terhadap jumlah tunggakan angsuran kredit (pokok dan bunga) dikenakan denda sebesar suku bunga kredit yang berlaku ditambah \_\_\_\_\_% pertahun
  - ii. Pelunasan Kredit Sebelum Jangka Waktu Kredit berakhir
    - 1) PIHAK II membayar kurang dari \_\_\_\_\_ kali angsuran dikenakan penalti sebesar \_\_\_\_\_% dari jumlah yang akan dilunasi.
    - 2) PIHAK I telah membayar minimal \_\_\_\_\_ kali angsuran, tidak dikenakan penalti

## II. Biaya-biaya

- a. Provisi kredit \_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_persen) dari Fasilitas Kredit.
- b. Biaya administrasi Rp. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ rupiah)
- c. Biaya Meterai Rp. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ rupiah)
- d. Biaya-biaya lain meliputi biaya notaris dan/atau PPAT dalam rangka penandatanganan Perjanjian Kredit ini dan pengikatan Agunan biaya penutupan/premi asuransi kerugian atas bangunan dan jiwa kredit.

## III. Agunan

- a. Atas Fasilitas Kredit yang diperoleh PIHAK I dari PIHAK I/PEMILIK AGUNAN setuju, bersedia dan dengan ini memberikan jaminan kebendaan kepada PIHAK I berupa Hak Tanggungan atas tanah/bangunan dengan tanda bukti berupa Sertipikat Hak \_\_\_\_\_ Nomor \_\_\_\_\_ terdaftar atas nama \_\_\_\_\_, terletak di \_\_\_\_\_, seluas \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, yang dikuasai/dimiliki oleh PIHAK I/PEMILIK AGUNAN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, SH PPAT di \_\_\_\_\_ selanjutnya disebut "Tanah"), berikut dengan bangunan yang telah ada atau akan ada diatas bidang Tanah (berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_, dan dengan segala perubahannya di kemudian hari selanjutnya disebut "**Bangunan**")
- b. Selama berlakunya Perjanjian Kredit ini, agunan yang telah diberikan oleh PIHAK II/PEMILIK AGUNAN kepada PIHAK I berdasarkan Perjanjian Kredit ini tidak boleh diagunkan dijual, atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak lain atau disewakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK I

## IV Pembayaran Kembali

- a. Pembayaran angsuran wajib dilakukan secara langsung kepada PIHAK I melalui penyediaan dana angsuran dalam Rekening Tabungan PIHAK II yang ada di PIHAK I untuk didebet oleh PIHAK I atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh PIHAK I yang wajib dibayarkan secara tertib pada tiap-tiap waktu dan dalam jumlah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini.
- b. Apabila PIHAK II telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini, maka PIHAK I berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh PIHAK II secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama PIHAK I serta PIHAK II dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh PIHAK II/PEMILIK AGUNAN kepada PIHAK I berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan.
- c. Apabila jumlah dana yang diperoleh oleh PIHAK I atas eksekusi dari jaminan yang ada kurang dari jumlah yang harus dibayarkan oleh PIHAK II kepada PIHAK I, maka PIHAK II tetap menjadi berhutang dan mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada PIHAK I atas

hutangnya tersebut, yaitu atas sejumlah selisih Jumlah Terhutang dengan jumlah yang telah diperoleh PIHAK I dari hasil eksekusi jaminan

## V Pilihan dan Domisili Hukum

- a. Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia.
- b. Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini maupun segala akibat hukumnya PIHAK I maupun PIHAK II sepakat untuk memilih yurisdiksi di Pengadilan Negeri \_\_\_\_\_ dengan tidak mengurangi hak PIHAK I untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap PIHAK II melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit PIHAK II melalui PUPN/DJPLN.

## VI. Pemberitahuan.

Segala pemberitahuan mengenai Perjanjian Kredit ini harus disampaikan sendiri atau dikirim ke alamat-alamat sebagai berikut

PIHAK I \_\_\_\_\_ (alamat terakhir PIHAK II yang tercatat dalam data PIHAK I)

PIHAK I PT \_\_\_\_\_  
Jl. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
U.p. Nama \_\_\_\_\_  
Jabatan \_\_\_\_\_

Para Pihak setuju untuk melaksanakan Perjanjian Kredit ini. Perjanjian Kredit ini berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak dan akan berakhir setelah seluruh kewajiban PIHAK II dibayar lunas yang dinyatakan dalam surat pernyataan lunas yang akan dikeluarkan oleh PIHAK I kecuali apabila PIHAK I menyetujui untuk memberikan perpanjangan dalam jangka waktu tertentu.

Demikianlah Perjanjian Kredit ini ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal sebagaimana tersebut di atas, yang dibuat dalam rangkap \_\_\_\_\_ di atas meterai cukup, yang masing-masing mempunyai kekuatan pembuktian yang sama.

PIHAK II,

PIHAK I,

PT \_\_\_\_\_

meterai Rp.6.000

\_\_\_\_\_  
Nama

\_\_\_\_\_  
Nama  
Jabatan

**Suami/Isteri PIHAK II (dan Pemilik Agunan<sup>2</sup>),**

\_\_\_\_\_  
Nama

<sup>2</sup> Dalam hal Perjanjian Kredit diberikan Agunan yang terdaftar/milik dari Pemilik Agunan dan Pemilik Agunan juga merupakan suami/isteri dari PIHAK II.

**AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH**  
**No.**

*BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM*

*“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”  
(Surat Al-Baqarah 2 : 275)*

*“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu” (Surat An-Nisaa’ 4 : 29)*

**AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH** ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, **Jum’at** tanggal **4** bulan **Juni** tahun **2010** oleh dan antara pihak-pihak : -----  
-----

1. **PT.** \_\_\_\_\_ didirikan berdasarkan Anggaran Dasar PT. \_\_\_\_\_, dibuat di hadapan \_\_\_\_\_, SH. Notaris \_\_\_\_\_ dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman RI dengan surat keputusan tertanggal \_\_\_\_\_ dalam hal ini diwakili oleh \_\_\_\_\_ selaku Pimpinan Cabang Jakarta Mayestik berdasarkan surat keputusan Direksi No. \_\_\_\_\_ selanjutnya disebut -----“**BANK**”-----
2. \_\_\_\_\_ yang beralamat di \_\_\_\_\_, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. \_\_\_\_\_ dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **Sendiri**, selanjutnya disebut -----“**NASABAH**”-----.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari’ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
  - Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.
  - NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

### **Pasal 1 DEFINISI**

1. Murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari'ah adalah Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang 'ibadah mahdhalah dan 'ibadah muamalah.
3. Barang adalah barang yang dihalalkan berdasar Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau setidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.
5. Pembiayaan adalah pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK
6. Harga beli adalah sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari Pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin Keuntungan adalah sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
8. Surat Pengakuan Utang adalah Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka Waktu Akad adalah masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank adalah Hari Kerja Bank Indonesia
12. Pembukuan Pembiayaan adalah pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.

13. Cedera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini

## **Pasal 2 PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli barang, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut :

- |                            |      |
|----------------------------|------|
| – Harga Beli               | : Rp |
| – Margin                   | : Rp |
| – Harga Jual               | : Rp |
| – Angsuran Pendahuluan     | : Rp |
| – Pembiayaan yang diangsur | : Rp |
| – <b>Pembiayaan BSM</b>    | : Rp |

Terbilang : # \_\_\_\_\_ #

## **Pasal 3 PENARIKAN PEMBIAYAAN**

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (Lima) hari kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan "Surat Sanggup" untuk membayar kepada BANK.

#### **Pasal 4** **JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN**

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu \_\_\_\_\_ bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan "jadwal angsuran" dan lunas pada saat jatuh tempo.
- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan BANK.
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar **0,00069 X Angsuran untuk setiap hari kelambatan**, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

#### **Pasal 5** **TEMPAT PEMBAYARAN**

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

#### **Pasal 6** **BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK**

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

### **Pasal 7 JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah sebagai berikut:

o \_\_\_\_\_

### **Pasal 8 CEDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini;
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van*

*gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

### **Pasal 9 AKIBAT CEDERA JANJI**

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

### **Pasal 10 PENGAKUAN DAN JAMINAN**

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa:

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH.

- NASABAH menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

### **Pasal 11** **PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlakunya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lain ;
- menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH ;
- membuat utang lain kepada Pihak Ketiga ;
- mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau Direksi perusahaan NASABAH ;
- melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH ;
- memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain
- mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

### **Pasal 12** **RISIKO**

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu, hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH, dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala risiko tersebut.

### **Pasal 13 ASURANSI**

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*bankers clause*)

### **Pasal 14 PENGAWASAN**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk memuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

### **Pasal 15 PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Pengadilan Negeri di Jakarta Selatan untuk memberikannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di Pengadilan tersebut.
- Putusan Pengadilan Negeri di Jakarta Selatan bersifat final dan mengikat.

### **Pasal 16 LAIN-LAIN**

- Meskipun syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 16 dan/atau ketentuan-ketentuan lain dalam Akad ini dan/atau akad turunan lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan Akad ini, berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/atau pengantiannya yang mungkin dibuat di kemudian hari telah dipenuhi, namun apabila terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di Bank yang disebabkan adanya perubahan kondisi ekonomi makro, perubahan regulasi pemerintah dan atau perubahan kebijakan internal Bank yang tidak terbatas pada kebijakan pendanaan dan/atau likuiditas Bank, maka dengan pertimbangan Bank semata Bank berhak menunda pencairan pembiayaan atas sebagian maupun atas seluruh sisa *plafond* pembiayaan yang belum dicairkan dan/atau ditarik sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

- Apabila Bank melaksanakan hak tersebut pada Pasal 16 ayat pertama Akad pembiayaan ini, maka dengan ini Nasabah menyatakan membebaskan Bank dari segala tuntutan ganti rugi apapun baik yang telah ada maupun yang akan ada yang disebabkan oleh akibat langsung maupun tidak langsung dari dilaksanakannya hak tersebut.
- Lain-lain sesuai dengan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan No. \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_.

### **Pasal 17 PEMBERITAHUAN**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

Nasabah :  
Alamat :

Bank :  
Alamat :

### **Pasal 18 PENUTUP**

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup bagi kepentingan masing-masing pihak.

**NASABAH**

**PT** \_\_\_\_\_  
Cabang Jakarta Mayestik

\_\_\_\_\_  
Nasabah

\_\_\_\_\_  
Suami

\_\_\_\_\_  
Kepala Cabang