

**TINJAUAN UMUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA DEBITUR DENGAN PT. BANK  
NEGARA INDONESIA SYARIAH (PERSERO) KANTOR CABANG  
PEMBANTU PANAM KOTA PEKANBARU BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998  
TENTANG PERBANKAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat*

*Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S1)*



**OLEH :**

**NABILLA DHYAS LARASATI**

**NPM : 171010076**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2021**

## ABSTRAK

Fasilitas pembiayaan atau Kredit Pemilikan Rumah (Griya iB Hasanah) merupakan salah satu produk BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru yang dilakukan dengan menggunakan akad Murabahah. Dengan adanya fasilitas pembiayaan (Griya iB Hasanah) maka pihak bank akan mendapatkan keuntungan dengan cara bagi hasil. Pihak bank memberikan pinjaman dana kepada nasabah dan selanjutnya nasabah mengembalikan pinjaman dengan cara mengangsur setiap bulannya dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Tetapi dalam praktiknya dijumpai nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama ketika perjanjian telah dibuat. Pembiayaan yang macet merupakan salah satu dampak yang besar di dunia lembaga keuangan, termasuk salah satunya pada lembaga perbankan syariah. Oleh karena itu, pihak perbankan harus menyusun sebuah cara yang tepat dan benar untuk menyelesaikan pembiayaan macet ketika itu terjadi.

Dalam melakukan penelitian ini, maka penulis merumuskan masalah pokok diantaranya adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru dan bagaimana penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru.

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Observational Research dengan cara survey, yakni penelitian dilakukan langsung ke lokasi penelitian guna untuk mendapatkan informasi dan data yang ada kaitannya dengan penelitian ini dengan melakukan wawancara sebagai alat untuk mengumpulkan data. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif yaitu penulis memberikan gambaran yang diteliti antara debitur dengan BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru terkadang menimbulkan kendala dalam perjanjian kredit yang telah disepakati yakni debitur yang melakukan wanprestasi, untuk mengatasi masalah tersebut pihak BNI Syariah yaitu dengan cara pihak bank akan menanyakan terlebih dahulu yang menyebabkan nasabah yang bersangkutan (musyawarah). Jika tidak menemui titik terang atau solusi maka pihak bank akan melakukan sita jaminan atau agunan milik nasabah yang merupakan jalan terakhir. Apabila nasabah memang benar-benar tidak punya itikad baik atau sudah tidak bisa lagi melakukan pengembalian pinjaman seperti diawal yang telah diperjanjikan

Kata Kunci : *Fasilitas Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, BNI Syariah*

## ABSTRACT

The financing facility or Home Ownership Credit (Griya iB Hasanah) is one of the BNI Syariah products for the Pekanbaru City Panam Sub-Branch Office which is carried out using a Murabahah contract. With the financing facility (Griya iB Hasanah), the bank will benefit by way of profit sharing. The bank provides loan funds to the customer and then the customer returns the loan in monthly installments with a predetermined period of time. However, in practice, customers are found who do not carry out their obligations with an agreement that was mutually agreed upon when the agreement was made. Bad financing is one of the major impacts in the world of financial institutions, including one in Islamic banking institutions. Therefore, the banking sector must develop an appropriate and correct way to resolve non-performing financing when it occurs.

In conducting this research, the authors formulate the main problems including how to implement a Home Ownership Credit (KPR) agreement between the debtor and BNI Syariah KCP Panam Pekanbaru City and how to resolve if there is a default in the Home Ownership Credit (KPR) agreement between the debtor and BNI Syariah KCP Pekanbaru City Panam.

The research method that the author uses in this research is Observational Research by means of a survey, namely the research is carried out directly to the research location in order to obtain information and data related to this research by conducting interviews as a tool to collect data. The nature of this research is descriptive, namely the author provides an overview of the research between debtors and BNI Syariah KCP Panam Pekanbaru City.

Based on the results of research on the Implementation of Home Ownership Loans (KPR) between debtors and PT. BNI Syariah KCP Panam Pekanbaru City sometimes causes obstacles in the agreed credit agreement, namely the debtor who defaults, to overcome this problem the BNI Syariah is by asking the bank first which causes the customer concerned (deliberation). If there is no bright spot or solution, the bank will confiscate the customer's guarantee or collateral which is the last resort. If the customer really does not have good faith or is no longer able to repay the loan as agreed at the beginning

Keywords: *Financing Facilities, Home Ownership Loans, BNI Syariah*

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, rahmat dan hidayah, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai di waktu yang tepat.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Terkhusus kepada orangtua penulis Ayahanda Drs.Arif Affandhi dan Ibunda Fifi Fatimah tersayang dan tercinta yang telah membesarkan, memberikan kasih sayangnya, serta doa dan ketulusan dalam memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis persembahkan karya kecil ini untuk Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan kasih sayang, dukungan serta cinta dan kasih sayang yang tidak mungkin terbalas dengan selebar kata cinta dan persembahan ini.
2. Penulis juga menyampaikan terimakasih kepada saudara kandung penulis, yaitu Rachmat Bagus Pratama S.Sos, Nurul Suci Jumaniana serta Fachrul Rozy Jasti S.T. yang telah memberikan semangat dan dorongan serta mendukung penulis dalam menyelesaikan tugas akhir penulis yaitu skripsi ini.
3. Dan juga penulis mengucapkan terimakasih kepada keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan selama ini.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kasih karunia, berkat dan hikmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini dengan judul

**“ Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Negara Indonesia Syariah (PERSERO) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ”.**

Disamping itu juga penulisan skripsi ini bertujuan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (SH) yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis juga mendapatkan dukungan baik materi maupun moril dari berbagai pihak, oleh sebab itu penulis pada kesempatan ini mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, SH., MCL., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan sekaligus pembimbing dalam penelitian ini, yang telah banyak meluangkan waktu serta memberikan bimbingan, masukan, saran dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
5. Bapak S. Parman., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
6. Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S. Selaku Kepala Departemen Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mendidik penulis, memberikan pengetahuan dan pengalamannya yang sangat berharga kepada penulis selama menuntun Ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum ini
8. Bapak serta Ibu, Seluruh Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang tidak bisa disebut satu persatu yang mana telah memberikan pelayanan maksimal dan kemudahan dalam urusan administrasi kepada penulis selama mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
9. Kepada Bapak Pimpinan serta Bapak Bagian Pembiayaan Konsumtif Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara dan mendapatkan data-data yang berhubungan dengan skripsi ini beserta karyawan dan karyawan yang selalu ramah dalam melayanin penulis;

10. Rekan-Rekan Fakultas Hukum khususnya Jurusan Hukum Perdata Universitas Islam Riau yang tidak bisa disebut namanya satu persatu yang telah memberikan masukan serta saran dalam penyelesaian skripsi ini;

11. Rekan-Rekan seperjuangan dan sahabat yang telah memberikan motivasi dan masukan kepada penulis Peni, Gina, Tiara, Adel, Vickry, Armindo, Sonya, Agra, Putri, Silvi, Roni, dan masih banyak lagi dan tidak bisa disebut satu persatu, yang mana telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari, masih memiliki kekurangan dan keterbatasan, tentunya skripsi yang dibuat ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi penulisan, materi serta pembahasannya. Oleh karena itu penulis sangat menghargai kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan penulisan skripsi ini menjadi lebih baik lagi.

Semoga penulisan skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi kita semua. Kepada semua pihak yang telah penulis sebutkan diatas, semoga Allah melimpahkan rahmat dan karunianya, Aamiin.

Pekanbaru, 25 Juni 2021

**NABILLA DHYAS LARASATI**

NPM: 171010076

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

SURAT PERNYATAAN .....	i
SERTIFIKAT ORIGANALITAS PENELITIAN .....	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	iv
BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	v
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI .....	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI .....	viii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	xi
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI .....	xv

### BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	9
D. Tinjauan Pustaka .....	10
E. Konsep Operasional .....	23
F. Metode Penelitian .....	24

### BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	28
1. Pengertian Kredit .....	28
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	43
3. Jaminan .....	48

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	51
1. Perbuatan Wanprestasi .....	51
2. Faktor Penyebab Kredit Macet .....	53
3. Akibat Wanprestasi .....	54
C. Tinjauan Umum Tentang Bank Negara Indonesia Syariah .....	56
1. Sejarah Bank Negara Indonesia Syariah .....	56
2. Visi dan Misi Bank Negara Indonesia Syariah .....	58
 <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru .....	59
B. Penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru .....	71
 <b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	79
<b>LAMPIRAN</b> .....	86

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia tentunya memiliki kebutuhan yang berbeda-beda. Kebutuhan manusia dapat digolongkan dalam dua jenis yaitu kebutuhan yang dituntut harus terpenuhi (mendesak) disebut kebutuhan primer dan kebutuhan yang tidak begitu mendesak disebut kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan paling pokok yang harus dipenuhi oleh setiap manusia yang bernyawa untuk berlangsungnya hidup seperti papan (tempat tinggal), pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Sementara itu, kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang dapat dipenuhi apabila kebutuhan primer sudah terpenuhi.

Kadang kala kebutuhan tidak bisa terpenuhi karena terkendala dengan keuangan yang dimiliki. Dengan keadaan seperti itu, kebanyakan masyarakat (debitur) yang memiliki kendala dalam keuangan mengatasinya dengan cara melakukan peminjaman uang atau berhutang kepada pihak lain (kreditur) dan kemudian mengembalikan peminjaman dengan kesepakatan yang telah disepakati antara pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut. (Supramono, 2009, p. 1)

Seiring berjalannya waktu, diIndonesia dalam beberapa tahun belakangan ini mengalami peningkatan terutama dalam bidang pembangunan dan bisnis. Dalam bidang bisnis yang sangat terlihat peningkatannya seperti banyaknya orang yang melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya.

Dengan terjadinya peningkatan dalam kegiatan pembangunan dan bisnis maka timbul berbagai macam permasalahan yang akan terjadi, baik perjanjian jual beli, sewa menyewa ataupun sewa beli properti. Masalah yang terjadi didalam dunia bisnis atau perdagangan bisa diselesaikan di pengadilan atau dapat diselesaikan di luar pengadilan yakni dengan adanya badan badan arbitrase. (R.Subekti, 1992 , p. vii)

Pembangunan di Indonesia diharapkan dapat menampung kebutuhan masyarakat agar bisa mewujudkan masyarakat sejahtera yang sudah diamanati dalam Undang-Undang Dasar 1945 Tentang Kesejahteraan yang diperuntukkan masyarakat berkaitan dengan kebutuhan pokok hidup manusia yang bersifat primer. Terjadinya pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat disetiap tahunnya, tentunya kebutuhan hidup manusia juga akan semakin bertambah. Salah satu contohnya adalah kebutuhan hidup manusia akan tempat tinggal atau rumah. (Badruzaman, 2005, p. 182)

Menurut Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28 H ayat 1 dinyatakan bahwa :

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pengertian rumah berdasarkan isi Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi :

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.

Rumah merupakan salah satu bangunan yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia akan terus berkembang sesuai dengan siklus kehidupan manusia. Rumah adalah tempat melangsungkan kehidupan manusia baik itu sebagai tempat berlindung atau tempat tinggal yang memiliki peranan penting untuk membentuk sifat dan kepribadian seseorang. (Hartanto, 2018, p. 1)

Pada masa sekarang, kebutuhan akan perumahan termasuk suatu masalah khususnya di daerah perkotaan yang harus dicari jalan keluarnya secara bersama-sama oleh pemerintah terkait. Pembangunan perumahan dan pemukiman yang selalu ditingkatkan agar dapat menyediakan rumah dengan jumlah yang lebih banyak dengan harga yang lebih ramah dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat yang termasuk dalam kategori kurang mampu untuk membeli secara tunai. (Santoso, Jakarta, p. 3)

Tidak semua orang memiliki kemampuan untuk membeli rumah dengan pembayaran lunas yang disebabkan oleh keterbatasan ekonomi. Maka dari sini, salah satu fungsi lembaga perbankan terlihat jelas yaitu memberikan solusi bagi masyarakat yang hendak mengajukan pembelian rumah secara kredit atau biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Agar dapat melaksanakan pembangunan tentu akan memerlukan dana yang tergolong tidak sedikit, maka diperlukan adanya suatu lembaga yang bertindak dan dapat menyediakan dana yang disebut perbankan. Perbankan memiliki kedudukan

yang sangat berpengaruh dalam pembangunan karena dana yang berasal dari masyarakat dan diberikan kembali kepada masyarakat dengan memberikan peminjaman kredit demi kehidupan yang lebih menunjang.

Kedudukan bank dalam suatu proses perjanjian yang dilakukan dengan nasabahnya (debitur) adalah setara atau sederajat. Tetapi jika dilihat dari bidang ekonomi dan sosial, banklah yang memiliki kedudukan lebih tinggi karena nasabah dapat memiliki dan menggunakan fasilitas yang diberikan oleh bank. (Supramono, 2009, p. 3)

Solusi dalam masalah pembiayaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 mengenai Perbankan berbunyi :

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.

Istilah “Kredit” biasanya digunakan pada sistem perbankan konvensional berdasarkan pasar bunga, sedangkan istilah “Pembiayaan” digunakan pada sistem perbankan syariah berdasarkan keuntungan yang diinginkan maupun berdasarkan bagi hasil sesuai dengan persetujuan yang terjalin antara bank syariah sebagai kreditur dengan nasabahnya sebagai debitur. (Usman, 2010, p. 264)

Pembiayaan salah satu wujud kegiatan yang dilakukan bank syariah untuk memberikan pinjaman dana kepada nasabah yang membutuhkannya berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan yang berbentuk pinjaman dana diberikan oleh kreditur (pemberi dana) kepada debitur (penerima dana) dengan penuh rasa percaya sehingga penerima dana memikul kewajiban untuk membayar atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan jumlah yang diterima serta berimbang dengan jangka waktu yang telah ditentukan secara bersama dalam akad pembiayaan. (Ismail, 2013, p. 105)

Pengertian pembiayaan berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi :

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.

PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru termasuk salah satu lembaga keuangan yang memberikann dan menyediakan fasilitas pelayanan pembiayaan serta fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan ingin memiliki rumah tetapi tidak bisa membangun rumah sendiri serta tidak bisa membeli rumah secara cash dapat memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh pihak Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru kepada masyarakat dengan cara cicilan melalui kredit.

PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru ketika hendak memberikan pinjaman secara kredit kepada nasabah atau debitur tidak secara mudah begitu saja. Akan tetapi pihak bank selaku lembaga yang menyediakan peminjaman secara kredit akan membuat kesepakatan dengan pihak pembeli rumah sebagai nasabah (debitur). Kesepakatan yang telah disetujui antara para pihak akan menimbulkan “perjanjian kredit”. Perjanjian kredit yang terjalin antara pihak bank dan nasabah berdasarkan pada perjanjian yang telah disetujui akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. (Sutarno, 2003, p. 98)

Perjanjian kredit atau kontrak dibuat bertujuan untuk melindungi para pihak serta memberi kekuatan hukum bagi pihak-pihak yang menyepakatinya. Didalam perjanjian kredit biasanya termuat hakserta kewajiban masing-masing pihak yang terlibat serta objek perjanjian. Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beberapa perjanjian harus dilakukan tertulis dihadapan notaris dan perjanjian yang akan mengikat dengan pemberian atau penyerahan suatu objek yang telah diperjanjikan. (Kusumaastuti, 2019, p. 83)

Apalagi pada saat kondisi pandemi Covid 19 ini, dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada dijumpai nasabah yang terkendala dalam pembayaran angsuran kredit yang telah berjalan. Kredit macet tersebut disebabkan karena factor ekonomi yang mengalami penurunan dan karena adanya factor kesengajaan tidak tepat waktu dalam pembayaran Kredit Pemilikan Rumah hal tersebut tentu saja akan menimbulkan dampak besar bagi pihak perbankan.

Terjadinya kredit macet ini mengakibatkan perputaran kas didalam bank. Apabila banyak terjadi kredit macet maka bank tidak bisa memberikan kredit dalam jumlah banyak kepada nasabah karena pihak bank juga mengalami kesulitan dalam kas serta laba dari bank juga ikut menurun.

Dalam memberikan peminjaman atau pembiayaan berlandaskan pada Prinsip Syariah, telah diatur dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan : (Hermansyah, 2011, p. 62)

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.

Jadi dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melibatkan 2 pihak. Pihak-pihak yang terlibat diantaranya yaitu pertama, pihak yang memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yakni bank (Kreditur) dan kedua, pihak yang berhutang (Debitur/Nasabah).

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis mempunyai ketertarikan untuk membahas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini lebih mendalam dengan melakukan penelitian untuk memenuhi kewajiban penulis dalam menyusun skripsi dan diberi judul : **“Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Debitur Dengan PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru Berdasarkan UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dengan yang telah diuraikan dalam latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan masalah pokok dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang sudah dijelaskan diatas, maka yang menjadi tujuan dilaksanakannya penelitian :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian “Kredit Pemilikan Rumah” antara debitur dengan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian “Kredit Pemilikan Rumah” antara debitur dengan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru.

Yang menjadi manfaat dengan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis, dari hasil penelitian ini dapat menambah serta memperluas ilmu pengetahuan dan wawasan khususnya dibidang perjanjian sehingga memberikan pemahaman bagi pembaca mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian dan cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah kepada debitur pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru.
2. Secara Praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi setiap orang untuk mengetahui lebih dalam tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru

dan dapat menjadi referensi untuk peneliti lain di Fakultas Hukum jurusan perdata khususnya dibidang perjanjian.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Penelitian yang penulis lakukan yaitu mengenai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dengan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru berdasarkan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Penelitian ini bukan pertama kali, melainkan telah pernah dibuat oleh penulis lainnya. Namun ada yang berbeda dari penelitian sebelumnya.

Skripsi yang dibuat oleh Ulistyaningsih R. Bakari mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo tahun 2015 yang berjudul “Analisis Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Di BTN Cabang Gotontalo” skripsi ini lebih dalam membahas pelaksanaan kredit pemilikan rumah untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah serta hambatan yang di hadapi Bank BTN dalam melaksanakan kredit pemilikan rumah jika debitur wanprestasi. (Bakari, 2015)

Skripsi yang dibuat oleh Yossi Permatasari mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau tahun 2016 yang berjudul “Analisis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Antara Nasabah dengan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan” skripsi ini lebih dalam membahas factor penyebab terjadinya kredit macet dan pelaksanaan penyelesaian kredit macet di Bank BRI. (Permatasari, 2016)

Ada kesamaan dalam penelitian yang penulis lakukan yaitu sama-sama meneliti berkaitan kredit macet, namun ada yang berbeda dalam penelitian yang penulis lakukan yakni membahas tentang pelaksanaan perjanjian kredit dan penyelesaian kalau terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dengan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis sebelumnya pada Bank BTN dan Bank BRI.

Dalam lingkup keperdataan, yang berhubungan dengan perjanjian misalnya dalam bentuk kredit Pemilikan rumah (KPR) yang sering kita dengar dan kita lihat, peristiwa ini sering kali terjadi ingkar janji yang dilakukan oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian yang telah dibuat.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang disepakati oleh para pihak sehingga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu tercapainya kata sepakat antara para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Suharnoko, 2012, p. 1)

Hans Wehberg berpendapat bahwa perjanjian adalah pertukaran janji atau kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak secara hukum atau perjanjian antara para pihak yang akan ditegakkan oleh hukum. Hukum kontrak berdasarkan pada asas *pacta sunt servanda* (janji harus ditepati).

Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu keadaan yang mana seseorang membuat perjanjian dan menyepakatinya atau dua orang saling terikat melaksanakan perjanjian. (Thalib, 2016, p. 23)

Pengertian perjanjian dapat dilihat di dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUHPerdata tentang Perikatan (Soedharyo Soimin, 2015, p. 328), yaitu :

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1313 KUHPerdata, perbuatan yang dilakukan tersebut adalah suatu perjanjian dapat terjadi apabila ada suatu perbuatan yang benar terjadi (nyata) yang mana perbuatan ini dilakukan oleh piha-pihak yang mengikatkan diri bagi mereka yang membuat perjanjiannya. Dimana suatu kesepakatan akan menumbuhkan kewajiban atau prestasi dari seseorang bagi pihak lain yang berhak menerima prestasi. (Widjaja, 2007, p. 248)

Menurut Admiral perjanjian ialah suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Yang dimaksud pengikatan didalam defenisi tersebut ialah hubungan hukum yang dilaksanakan dengan terjalinya persetujuan antara para pihak dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang membuat dan melakukan perjanjian itu sendiri. (Admiral, 2018)

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika memenuhi ketentuan sahnya perjanjian yang telah disebutkan dan diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal ini menentukan empat syarat agar sahnya suatu perjanjian dilaksanakan, yaitu:

1. Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak
2. Kecapakan atau kemampuan dalam bertindak untuk melakukan perbuatan hukum
3. Objek Perjanjian atau hal tertentu (pokok perjanjian) mengenai apa saja yang menjadi kewajiban bagi debitur dan apa saja yang menjadi hak bagi kreditur
4. Adanya causa yang halal (HS, 2008, p. 9)

Syarat point satu dan dua merupakan syarat subjektif, lantaran melibatkan para pihak yang akan melaksanakan perjanjian. Sementara syarat point tiga dan empat merupakan syarat objek, lantaran melibatkan objek perjanjiannya.

Jika tidak bisa terpenuhi syarat satu dan dua, maka perjanjian tersebut dapat tertunda. Maksudnya bahwa jika salah satu dari pihak yang terlibat dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati. Tetapi jika pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut tidak ada yang merasa keberatan maka perjanjian dianggap sah.

Jika tidak bisa terpenuhi syarat tiga dan empat, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Maksudnya sejak awal perjanjian dianggap tidak ada. (HS, 2015, p. 255)

Berdasarkan penjelasan pada Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perjanjian kredit dapat dilaksanakan apabila pihak-pihak yang terikut serta menemukan titik sepakat atau persetujuan. Dimana perjanjian kredit rumah ini biasanya antara pihak bank dengan debitur yang mengharuskan pihak debitur (peminjam) harus menyelesaikan hutangnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Nasabah disini merupakan orang yang menggunakan jasa bank.

Yang menjadi subjek dalam pembiayaan kredit yaitu pihak bank selaku kreditur dan pihak nasabah selaku debitur. Yang menjadi objek dalam perjanjian kredit adalah tagihan yang memiliki nilai yang setara dengan uang.

Perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam meminjam karena dilakukan oleh kreditur dan debitur. Dalam perjanjian tersebut juga sama-sama menumbuhkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang dilakukan antara kreditur sebagai pihak pertama yang memberikan pinjaman uang yang habis terpakai kepada debitur sebagai pihak kedua, dengan ketentuan bahwasanya debitur harus mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada kreditur (pihak bank) dengan jangka waktu yang disepakati. (H.S., 2010, p. 78)

Dapat dilihat Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menjelaskan arti dari debitur sebagai berikut :

Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian perbank dengan nasabah yang bersangkutan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Ada empat unsur terkait dalam melaksanakan perjanjian atau perikatan, yaitu :

1. Terdapat 2 subjek hukum yakni debitur dan kreditur
2. Terjalinnnya hubungan hukum antara para pihak. Pada dasarnya hukum memberikan kewajiban kepada satu pihak dan memberikan hak kepada pihak lainnya

3. Hubungan hukum yang terjalin merupakan hubungan hukum dalam lingkup hukum kekayaan
4. Perjanjian yang terjalin akan menumbuhkan hak bagi kreditor dan kewajiban bagi debitur. (Pangestu, 2019, p. 5)

Dalam hukum perjanjian terdapat asas-asas hukum yang wajib dipahami oleh pihak-pihak yang hendak melaksanakan perjanjian. Asas-asas hukum yang memiliki keterkaitan yang erat dengan perjanjian yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak ini dalam pengaturan Hukum Kontrak menjelaskan jika setiap orang yang hendak mewujudkan dan melaksanakan perjanjian/kontrak berimbang dengan pencapaian pihak yang terikat dalam perjanjian selama perjanjian tersebut tidak berlawanan dengan ketentuan dalam melaksanakan perjanjian dan juga tidak berlawanan dengan peraturan yang ada. (Thalib, 2016, p. 25)

2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme terdapat di pengaturan Hukum Kontrak yang menjelaskan bahwa timbulnya suatu perjanjian karena berhasil mencapai persetujuan antara orang-orang yang terlibat dalam suatu perjanjian dimana syarat-syarat sahnya perjanjian terpenuhi. (Fuady, 2014, p. 181)

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda terdapat di pengaturan Hukum Kontrak yang menjelaskan bahwa asas ini sejalan dengan tujuan hukum yaitu untuk mewujudkan kepastian hukum. Menurut asas ini perjanjian bersifat mengikat

para pihak secara penuh yang harus ditepati. Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang kemudian menyepakati patut dijalani oleh para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian. (Hutagalung, 2013, p. 46)

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad Baik berdasarkan pada ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menyebutkan :

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

Dalam melaksanakan perjanjian dapat dikatakan sebagai keadaan diri pihak-pihak dalam menjalankan yang telah disepakati berdasarkan pada keyakinan yang teguh, kepercayaan dan jujur. Perjanjian juga dilaksanakan menurut kepatuhan dan keadilan. (Hernoko, 2010, p. 134)

#### 5. Asas Kepribadian

Asas Kepribadian terdapat di pengaturan Hukum Kontrak menjelaskan bahwa asas ini menetapkan seseorang yang hendak membuat perjanjian hanya untuk kepentingan person itu tanpa melibatkan person yang lain.

Hal ini berdasarkan dengan pengaturan yang diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menjelaskan :

Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Ini berarti bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian adalah untuk dirinya sendiri. (Thalib, 2016, p. 28)

Dalam membuat kontrak perjanjian terlebih dahulu akan ditentukan sistem yang akan digunakan untuk membuat kontrak tersebut yakni “sistem terbuka (open system) dan sistem tertutup (close system).” Sistem terbuka adalah yang

memberikan kesempatan kepada para pihak yang hendak menentukan membuat perjanjian atau tidak, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menetapkan bentuk dan isi perjanjian. Sedangkan sistem tertutup adalah yang diterapkan pada kontrak baku (standart contract) yang tidak memberikan pilihan selain mengikuti ketentuan yang telah ada.

Kata kredit sudah sering kita dengar dalam kehidupan ditengah masyarakat. Banyak sekali berbagai macam penjualan dilakukan secara kredit atau cicilan, yang mana jual beli tersebut dilakukan secara tidak tunai. Banyak masyarakat yang menerima kredit baik itu dari koperasi atau bank guna memenuhi kebutuhan hidup. Warga masyarakat kebanyakan memaknai kredit dengan utang atau cicilan karena memiliki jangka waktu yang telah dibatasi untuk melunaskan pinjaman dana tersebut.

“Kredit” pada mulanya berasal dari bahasa romawi yaitu Cedere yang memiliki arti “kepercayaan”. Jika dikaitkan dengan bank akan muncul makna jika bank lah selaku kreditur yang memberikan pinjaman sejumlah uang dengan rasa percaya kepada nasabahnya (debitur) karena debitur telah dianggap atau dipercaya memiliki kemampuan untuk mengembalikan atau membayar lunas pinjamnya dengan selang waktu yang telah dibatasi. (Syarifudin, 2006, p. 13)

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi :

Kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara

pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Jika ada seorang nasabah (debitur) yang mendapatkan pinjaman (kredit) dari pihak bank (kreditur) berarti pihak bank telah memberikan rasa percaya penuh kepada nasabahnya. Contohnya, seorang yang membeli sebuah peralatan dengan cara kredit, telah mendapat kepercayaan dari pihak toko bahwasanya nasabah tersebut akan membayar secara teratur membayar cicilan barang tersebut setiap bulannya hingga lunas. (R.Subekti, 1986, p. 11)

Kepercayaan pihak bank timbul apabila terwujudnya segala ketentuan peraturan dan persyaratan agar dapat mendapatkan kredit yang diberikan pihak bank untuk nasabah (debitur), seperti dengan jelasnya peruntukkan peminjaman kredit, dengan memberikan jaminan atau agunan dan lain sebagainya. (Hermansyah, 2011, p. 58)

Dalam memberikan pinjaman uang secara kredit atau pembiayaan berlandaskan pada prinsip syariah, bank harus mencermati beberapa hal yang telah ditetapkan dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Pasal 8 ayat (1) :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.

Pasal 8 ayat (2) :

Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Menurut Admiral perjanjian berfungsi sebagai wadah hukum bagi para pihak dalam menuangkan hak dan kewajiban masing-masing (bertukar kosensi dan kepentingan), bingkai aturan main, alat bukti adanya hubungan hukum, memberikan (jaminan) kepastian hukum dan penjunjang iklim bisnis yang kondusif. (Admiral, 2019)

Perjanjian kredit perbankan pada dasarnya berbentuk perjanjian bersifat baku yang ditentukan sendiri oleh pihak bank (Standart Contract). Perjanjian standart umum merupakan perjanjian yang sudah disiapkan lebih dahulu oleh kreditur yang selanjutnya akan diberikan kepada debitur. Perjanjian ini bersifat memaksa denitur untuk meyetujuinya dan perjanjian ini tidak dapat dilakukan secara lisan.

Jika tidak dilakukan secara tertulis mungkin pada waktu tertentu kreditur akan merasa kesukaran untuk mengenali semua isi perjanjian. Dilaksanakannya perjanjian secara tertulis akan memudahkan kreditur untuk menentukan isi perjanjian. (Supramono, 2009, p. 174)

Apabila debitur menerima segala ketentuan yang telah ditetapkan pihak bank maka debitur diharuskan membubuhi tanda tangan, tetapi jika sebaliknya debitur tidak menyetujui yang telah ditentukan pihak bank maka debitur tidak perlu membubuhi tanda tangan dalam surat perjanjian pemberian kredit tersebut.

Kebanyakan para nasabah menyetujui segala ketentuan dan persyaratan yang terdapat didalam standart contract.

Teknik pemberian kredit antara satu bank dengan bank yang lain tidaklah jauh berbeda. Jikalau berbeda hanya terdapat di persyaratannya. (Hermansyah, 2011, p. 68). Sebelum pemberian kredit atau pembiayaan diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur, maka sebelumnya pihak kreditur harus melakukan analisis kredit. Dengan dilakukannya analisis kredit, agar pihak bank meyakinkan bahwasanya nasabah dapat dipercaya. Analisis kredit dapat berupa latar belakang seorang nasabah, jaminan yang akan diberikan pihak nasabah kepada bank dan lainnya. Tujuan dengan adanya analisis kredit adalah supaya bank meyakinkan bahwa fasilitas peminjaman kredit yang diberikan pasti dapat dikembalikan. (Usman, 2010, p. 267)

Apabila dalam pemberian kredit terjadi kemacetan, tindakan yang akan dilakukan oleh pihak kreditur yaitu berusaha untuk menyelamatkan kredit yang sudah diserahkan dengan suatu cara tergantung dari keadaan yang membuat nasabah bersangkutan sehingga mengalami kemacetan. Bank akan memberikan keringanan kepada nasabah dengan cara akan memperpanjang jangka waktunya. Jika tidak menemukan jalan keluar maka pihak bank akan melakukan penyitaan jaminan yang sudah dijaminan oleh nasabah. (Usman, 2010, p. 268).

Sebagai jaminan pengembalian (angsuran) dari pinjaman yang diajukan debitur, pastinya pihak bank akan meminta debitur untuk menyerahkan jaminan. Yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit adalah obyek benda milik debitur. Berkaitan dengan jaminan dapat dilihat dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara

Pasal 1131 KUHPerdara :

Bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak maupun yang ada kemudian hari tanggung jawab untuk segala perikatan perorangan.

Pasal 1132 KUHPerdara :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya tagihan masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Kegunaan dari jaminan kebendaan ini memberikan hak verbal. Hak verbal adalah hak untuk meminta debitur membayar hutang dari hasil penjualan benda yang dijaminan untuk melunasi hutangnya. (Tutik, 2010, p. 176). Yang menjadi jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah rumah yang angsurannya sedang berjalan.

Wanprestasi merupakan suatu keadaan tidak terpenuhinya suatu komitmen yang telah disepakati pada saat awal perjanjian (kontrak) sehingga menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan sehingga pihak lain menuntut pihak yang ingkar janji untuk membayar kerugian. (Hutagalung, 2013, p. 66)

Dalam prakteknya, ada debitur yang tidak menyelesaikan pembayaran pembiayaan kredit sesuai dengan rentan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan berbagai alasan nasabah tidak bisa menepati janji untuk melunasi hutang sehingga melebihi batas waktu. Yang mengakibatkan waktu

perjanjian kredit diperpanjang sesuai dengan kesepakatan baru. (Supramono, 2009, p. 153)

Berdasarkan prinsip syariah, pembiayaan yang diberikan kepada debitur mengandung serta akan menimbulkan resiko yang bisa saja terjadi, sehingga dalam prakteknya bank wajib menggunakan asas perkreditan sehat. Untuk menekan dan mencegah terjadinya ketidakamanan maka dunia perbankan harus menggunakan prinsip prudential banking (prinsip kehati-hatian bagi bank).

Prinsip kehati-hatian ini, pihak kreditur dalam memberikan kredit harus mengamati jaminan yang diberikan dalam pemberian kredit berlandaskan prinsip syariah, maksudnya keyakinan atas kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. (Usman, 2010, pp. 269-270)

Macam-macam wanprestasi yang banyak ditemui dalam dunia perbankan antara lain :

1. Nasabah tak melaksanakan kewajibannya sedikitpun
2. Nasabah melaksanakan kewajiban namun terlambat membayarnya
3. Nasabah melaksanakan kewajiban namun hanya sebagian. (Harun, 2017, p. 124)

## **E. Konsep Operasional**

Tinjauan adalah suatu penelitian atau kegiatan pengumpulan data yang dilakukan secara tertata untuk mencari jawaban sehingga bisa memberikan pendapat terhadap suatu permasalahan. ([www.artikata.com/](http://www.artikata.com/), n.d.)

Hukum adalah seperangkat aturan atau norma yang bersifat memaksa dan menimbulkan sanksi bagi yang melanggarnya, dibuat dengan maksud mengatur tingkah laku manusia.

Pelaksanaan adalah fungsi suatu manajemen untuk menggerakkan orang-orang agar bekerja sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. (S, 2007, p. 140)

Perjanjian kredit adalah suatu perikatan yang dilaksanakan antara pihak kreditur dengan debitur yang berperan sebagai peminjam atau berhutang, dimana debitur tersebut harus memberikan jaminan atau agunan kepada pihak bank. (Hermansyah, 2011, p. 71)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur digunakan membeli rumah yang dimiliki serta dipergunakan untuk diri sendiri.

Bank merupakan “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998)

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan suatu pengetahuan akan kebenaran dengan langkah-langkah yang terstruktur dan sistematis, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jika dilihat metode penelitian yang dilakukan penulis adalah observational research yang artinya penulis melakukan penelitian dengan cara survey atau langsung ketempat penelitian untuk mendapatkan informasi dan data yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara sebagai alat untuk mengumpulkan data.

Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu penulis berusaha memberikan gambaran yang diteliti yakni tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara Debitur dengan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru.

### **2. Lokasi Penelitian**

Sesuai dengan judul penelitian, maka penulis melakukan dan memilih lokasi penelitian di Bank Negara Indonesia Syariah (BNI Syariah) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru. Alasan penulis memilih meneliti pada BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru karena lokasi tersebut merupakan salah satu bank yang menyediakan fasilitas terhadap pembiayaan perumahan dan terkait dengan permasalahan yang hendak peneliti teliti yakni tentang pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah.

### 3. Populasi dan Sampel

Jika melakukan penelitian, tentunya kita membutuhkan data yang sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan (fakta). Populasi merupakan “keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama, pada tahap ini seorang peneliti harus mampu mengelompokkan dan memilih apa dan mana yang dapat dijadikan populasi, tentunya dengan dasar pertimbangan keterkaitan hubungan dengan obyek yang akan diteliti.” (Syafrialdi, 2014, p. 15) Populasi dalam penelitian yang sudah peneliti teliti adalah :

1. Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer) Bank Negara Indonesia Syariah cabang Kota Pekanbaru
2. Debitur

Untuk lebih jelas mengenai populasi dan sampel, dapat dilihat pada table dibawah ini :

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Keterangan
1	Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer)	1	1	Sensus
2	Debitur	3	2	Sensus

*Sumber : Data diperoleh saat melakukan observasi dilapangan (2018 – 2020)*

### 4. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan uraian metode penelitian diatas, maka dalam penelitian ini menggunakan sumber data :

- a. Data Primer merupakan data atau informasi yang didapatkan secara langsung dengan cara wawancara dengan narasumber yaitu Bapak Rustami S.E. selaku bagian pembiayaan consumer (salah satunya pembiayaan rumah), yang berhubungan dengan inti masalah penulis yaitu pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru.
- b. Data Sekunder merupakan data atau informasi yang didapatkan dari bahan kepustakaan dengan cara membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan, jurnal-jurnal, pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan judul penelitian yang dilakukan oleh penulis.
- c. Data Tersier merupakan data atau informasi yang diperoleh dari bahan yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap data primer dan data sekunder, seperti kamus yang terdapat kaitannya dengan penelitian ini.

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan alat pengumpulan data yaitu wawancara lapangan (data primer). Melakukan wawancara dengan cara tanya jawab dengan cara menanyakan langsung fakta-fakta yang terjadi lapangan kepada pihak yang secara langsung memiliki keterkaitan dengan objek yang hendak diteliti.

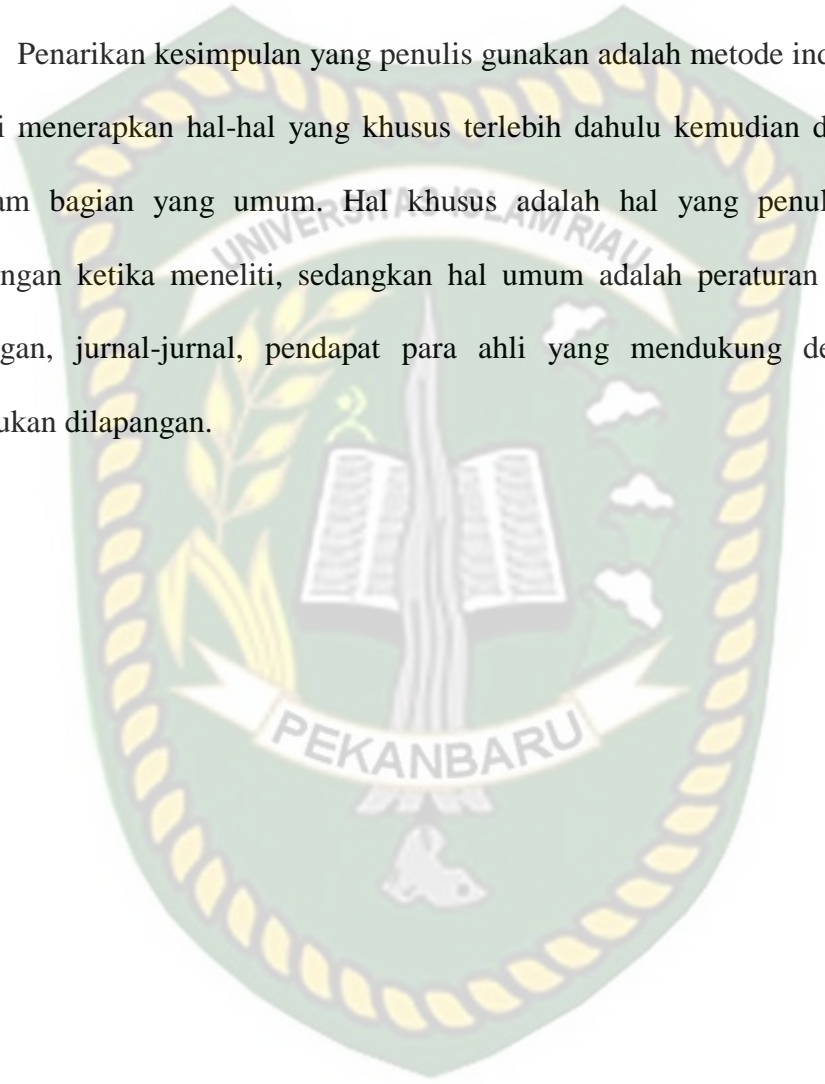
#### **6. Analisis Data**

Analisis data dilakukan ketika data primer, data sekunder sudah terkumpul. Jika data sudah didapat untuk memberikan penjelasan dan menjawab masalah

pokok tersebut kemudian dikaitkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang telah ditetapkan.

#### **7. Penarikan Kesimpulan**

Penarikan kesimpulan yang penulis gunakan adalah metode induktif. Yang berarti menerapkan hal-hal yang khusus terlebih dahulu kemudian dihubungkan kedalam bagian yang umum. Hal khusus adalah hal yang penulis temukan dilapangan ketika meneliti, sedangkan hal umum adalah peraturan perundang-undangan, jurnal-jurnal, pendapat para ahli yang mendukung dengan yang ditemukan dilapangan.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Kredit

Kredit digunakan dalam sistem perbankan konvensional sedangkan dalam perbankan syariah kredit dikenal dengan pembiayaan yang berlandas pada keuntungan yang diinginkan atau bagi hasil. (Usman, 2010, p. 264)

Kegiatan pemberian peminjaman adalah salah satu kegiatan yang sangat inti dari suatu bank. Fungsi umum bank ialah menerima dana dari masyarakat dan memberikan pinjaman kepada masyarakat. Pemberian pinjaman dana pada dasarnya diberikan dalam bentuk pemberian pinjaman kredit. (Imaniyati, 2010, p. 139)

Kredit atau pembiayaan sudah sering kali kita dengar dan kita jumpai di dalam kehidupan sehari-hari. Sangat banyak kegiatan transaksi yang dilakukan oleh orang-orang dengan sistem kredit, salah satunya jual beli yang dilakukan dengan cara kreditan. Kegiatan jual beli dilakukan secara tidak cash, namun pengembaliannya dilakukan secara angsuran yang berkala. Masyarakat pada dasarnya memaknai kredit sama dengan utang, dengan adanya jangka waktu yang telah ditentukan mereka diharuskan untuk menyicil angsuran hingga utangnya lunas.

Pembiayaan yang dikeluarkan dan diberikan kepada debitur untuk mendukung serta menunjang investasi yang telah direncanakan baik yang dilakukan sendiri maupun yang dikerjakan oleh orang lain. Pembiayaan digunakan untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, salah satunya seperti Pembiayaan yang diberikan Perbankan Syariah kepada debiturnya. (Muhammad, 2002, p. 13)

Pengertian pembiayaan berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi :

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 atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. (Ismail, 2011, p. 106)

Pembiayaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah dalam memberikan peminjaman dana kepada debitur yang membutuhkan. Pembiayaan memiliki nilai guna bagi bank syariah itu sendiri, debitur dan juga pemerintah. Pembiayaan merupakan salah satu yang memberikan hasil yang paling efektif diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh lembaga perbankan syariah. Sebelum memberikan pinjaman dana, bank syariah harus melakukan analisis pembiayaan yang mendalam. Memberikan pinjaman dana yang berbentuk pembiayaan harus berlandaskan pada rasa kepercayaan yang diberikan oleh penyalur (pihak bank) kepada penerima (nasabah). Penyalur dana percaya kepada

penerima dana, bahwasanya pinjaman uang yang diberikan akan dikembalikan lagi dengan cara kredit atau angsuran. (Ismail, 2011, p. 105)

Asal mula istilah kredit ini berasal dari bahasa romawi yakni “cedere” yang berarti percaya. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, maka penulis berpendapat bahwa pihak bank memberikan kepercayaan kepada nasabah dalam urusan meminjamkan uang dan bank berkeyakinan kelak nasabah akan mengembalikan peminjaman uang tersebut. (Supramono, 2009, p. 152)

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi :

Kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit adalah suatu perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak bank dan nasabah dengan batas waktu yang telah ditetapkan disertai dengan bunga yang merupakan keuntungan bagi pihak bank atau imbalan jasa. (Supramono, 2009, p. 153)

#### **a. Unsur-Unsur Kredit**

Ada beberapa unsur yang terdapat di dalam pemberian fasilitas kredit supaya suatu kredit dapat berjalan dengan aman dan lancar yaitu sebagai berikut :

#### 1. Kepercayaan

Pihak bank tidak meragukan nasabah untuk meminjamkan sejumlah uang dan mengembalikan sesuai dengan ketentuan yang disepakati pada saat dilaksanakannya perjanjian.

#### 2. Jangka Waktu

Pemberian kredit yang diberikan harus memiliki jangka waktu yang disepakati pihak-pihak yang terkait, yang mana debitur wajib mengembalikan pinjaman tersebut. Jangka waktu terbagi dalam tiga yaitu jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

#### 3. Kesepakatan

Dalam pemberian kredit selain harus adanya kepercayaan, maka harus ada kesepakatan para pihak yang terlibat yakni pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Kesepakatan ini dicantumkan dalam surat perjanjian yang mana para pihak menandatangani hak dan kewajiban tiap pihak yang terlibat.

#### 4. Resiko

Tiap pemberian kredit tentunya menimbulkan suatu resiko seperti angsuran tidak berjalan dengan semestinya berdasarkan kesepakatan yang disepakati diawal perjanjian.

Resiko kerugian dapat disebabkan karena 2 hal yaitu resiko yang dikarenakan nasabah yang mampu bayar tetapi sengaja tidak mau membayar angsuran kredit dan resiko kerugian yang dikarenakan nasabah tidak sengaja (terjadinya suatu musibah yang tidak diinginkan).

## 5. Balas Jasa

Dalam memberikan pinjaman kredit tentunya terdapat suatu keuntungan yang di dapat dalam jumlah tertentu. Keuntungan ini bisa berasal dari biaya administrasi (jika ada). (Tantri, 2012, p. 112)

### b. Macam-macam dan Jenis Kredit

Dibawah ini kredit terbagi menjadi beberapa macam diantara nya :

#### 1. Kredit dibagi berdasarkan Jangka Waktu

##### a. Jangka Pendek

Ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu paling lama 1 tahun.

##### b. Jangka Menengah

Ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun.

##### c. Jangka Panjang

Ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu lebih dari 3 tahun. (Silondae, 2017, p. 75)

#### 2. Kredit dibagi berdasarkan Segi Kegunaan

##### a. Kredit Investasi

Investasi biasanya sering kita sebut dengan penanaman modal. Yang berarti kredit investasi ialah kredit yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur yang berguna dalam penanaman modal. Contohnya digunakan untuk pembelian barang-barang modal seperti

alat-alat berat, pembelian mesin-mesin pabrik, pembelian alat-alat produksi, ruko dan lain-lainnya.

b. Kredit Modal Kerja

Maksud kredit modal kerja adalah kredit yang diperuntukkan guna mendukung kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Kredit modal kerja termasuk jenis kredit berjangka waktu pendek. Contohnya digunakan untuk membeli bahan baku atau bahan dasar, membayar piutang dan biaya lainnya.

c. Kredit Profesi

Kredit profesi merupakan kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah atau debitur dipergunakan untuk kepentingan yang berkaitan dengan profesinya. Ada berbagai macam profesi seperti dokter, arsitek, pesulap, penebang pohon, peternak, pemain sirkus, pembersih jendela gedung dan lain sebagainya. Kredit yang diberikan kepada seorang arsitek untuk membeli alat-alat menulis dan menggambar merupakan termasuk kedalam kredit profesi. Walaupun namanya kredit profesi, tetapi pada dasarnya kredit ini tidak jauh berbeda dengan kredit profesi. Letak pembedanya hanya pada kedudukan atau status debitur. (Supramono, 2009, p. 155)

3. Kredit dibagi berdasarkan Segi Penerapan (Penggunaannya)

a. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang diberikan pihak kreditur kepada nasabah untuk digunakan membeli keperluan pribadi serta keperluan rumah

tingga yang dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari. Selanjutnya debitur yang mengembalikan peminjaman kredit dari penghasilan yang didapat setiap bulannya. Contohnya untuk kepentingan membeli alat-alat rumah tangga yang digunakan untuk memperbaiki rumah, peralatan atau perabot isi rumah dan lainnya.

b. Kredit Produktif

Merupakan kredit yang diberikan dan dipergunakan untuk pembiayaan keperluan usaha debitur agar produktivitasnya dapat meningkat lebih baik lagi. Contohnya seperti alat-alat produksi, alat transportasi, mesin-mesin dan lainnya. (Maya Ariyanti, 2011, p. 14)

**c. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan (Pemberian Kredit)**

Tujuan pemberian kredit ini juga mempengaruhi keunggulan kredit. Tujuan kredit adalah membantu serta memperlancar kegiatan perekonomian. Tujuan kredit antara lain sebagai berikut :

1. Mendapat keuntungan

Pada dasarnya dalam pemberian peminjaman kredit tentunya ingin memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan yang didapat dan diterima oleh pihak kreditur sebagai bentuk balas jasa dan biaya administrasi yang dibebankan kepada pihak debitur.

2. Membantu usaha debitur

Guna membantu usaha nasabah yang kekurangan uang untuk membeli rumah sehingga memerlukan pinjaman dari pihak bank (dana untuk berinvestasi).

### 3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan maka akan semakin meningkat pula pembangunan diberbagai sector. (Sinungan, 2000, p. 211)

Selain tujuan yang telah dipaparkan diatas, bank syariah mempunyai tiga fungsi kredit atau pembiayaan yang lebih khusus yaitu diantaranya :

#### 1. Penghimpun dana masyarakat

Bank syariah fungsi utamanya adalah menghimpun dana dari nasabah yang memiliki kelebihan pada uang yang dimilikinya. Bank syariah menerima uang dari masyarakat dalam bentuk titipan yang menggunakan akad al-wadiah dan juga berbentuk investasi yang menggunakan akad al-mudharabah.

Akad al-wadiah merupakan akad yang dilakukan antara nasabah dengan bank, yang mana seorang nasabah menitipkan sejumlah uang kepada pihak bank, kemudian pihak bank menerima titipan uag tersebut untuk memanfaatkan titipan dana nasabah dalam transaksi yang diperbolehkan dalam ajaran islam. Sedangkan akad al-Mudharabah merupakan akad yang dilakukan antara pemilik dana dengan penerima dana.

#### 2. Penyaluran dana kepada masyarakat

Fungsi bank syariah berikutnya yakni memberikan pinjaman uang kepada debitur atau calon nasabah yang membutuhkan. Agar bisa

mendapatkan pinjaman maka calon nasabah harus memnuhi ketentuan dan syarat-syarat yang ada.

Bank memberikan peminjaman uang kepada debitur dengan berbagai macam akad salah satu diantaranya akad jual beli. Dalam akad jual beli ini, maka pendapatan yang didapat bank atas peminjaman dana yang berbentuk margin keuntungan. Margin keuntungan ialah selisih antara harga jual kepada debitur dan harga beli bank. Pendapatan yang didapat dari kegiatan peminjaman dana kepada debitur yang menggunakan akad kerja sama usaha adalah bagi hasil.

### 3. Pelayanan jasa bank

Fungsi bank syariah selain dua yang telah penulis jabarkan diatas, terdapat fungsi lain yaitu memberikan pelayanan jasa perbankan. Pelayanan jasa bank syariah diberikan guna terpenuhinya kebutuhan manusia dalam menjalankan kegiatannya. Macam- macam produk pelayanan jasa bank syariah diantaranya mengirimkan uang (transfer), pemindah bukuan, penagihan surat berharga dan pelayanan jasa bank yang lainnya. (Ismail, 2011, p. 39)

Selain itu kredit juga memiliki fungsi dalam kehidupan perekonomian dan juga kehidupan perdagangan secara umum diantaranya sebagai berikut :

#### 1. Guna meningkatkan daya guna uang

Pemberian pinjaman kredit maka akan menghasilkan barang maupun jasa oleh penerima kredit. Yang mana selanjutnya juga bisa memberi penghasilan tambahan kepada pemilik uang.

2. Guna meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Pemberian pinjaman kredit yang diberikan dari suatu wilayah ke wilayah yang lain, akhirnya daerah yang kekurangan dana dengan adanya pemberian pinjaman uang maka daerah yang kekurangan dana akan mendapatkan tambahan dana dari daerah yang lain.

3. Guna meningkatkan daya guna barang

Pemberian pinjaman kredit yang diberikan oleh pihak bank akan dapat dimanfaatkan atau dikelola oleh nasabah guna memperbaiki barang pada awalnya tidak bermanfaat atau kurang bermanfaat menjadi bermanfaat.

4. Guna meningkatkan peredaran uang

Dengan adanya pemberian kredit maka bisa menambah atau mempercepat arus suatu barang dari suatu wilayah ke wilayah yang lain, akhirnya jumlah barang akan berputar dari satu wilayah ke wilayah yang lainnya juga akan meningkat.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan adanya pemberian kredit peminjaman uang maka dapat dikatakan juga sebagai alat stabilitas ekonomi karena kredit yang diberikan akan mempengaruhi penambahan jumlah barang yang diperlukan manusia. (Panggabean, 2012, p. 109)

#### **d. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Dalam memberikan pinjaman uang secara kredit atau pembiayaan berdasarkan pada prinsip syariah, kreditur harus memperhatikan beberapa hal seperti yang telah diatur didalam Undang-Undang sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1198 tentang Perbankan (Chatamarrasjid, 2011, p. 62)

Pasal 8 Ayat (1) :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Pasal 8 Ayat (2) :

Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pada dasarnya bank baru bisa memberikan keputusan untuk memberi pinjaman kredit jika kreditur telah mendapat keyakinan tentang nasabah yang bersangkutan. Keyakinan berdasarkan atas hasil kajian atau penyelidikan yang mendalam mengenai itikad baik debitur dan kekuatan serta kesanggupan dalam mengembalikan pinjaman uang kepada pihak kreditur.

Sebelum memutuskan dalam memberikan peminjaman sejumlah uang kepada nasabahnya, pihak bank tidak mudah mempercayai nasabahnya. Pihak bank

akan melaksanakan penilaian dengan beberapa tolak ukur yang diantaranya seperti bank akan melakukan penilaian terhadap watak nasabahnya, kemampuan nasabah dalam hal untuk melunasi peminjaman uang, penilaian terhadap modal usaha yang dijalankan, menilai jaminan atau agunan yang diberikan debitur kepada pihak kreditur dan juga melakukan penilain terhadap prospek usaha nasabahnya. (Tantri, 2012, p. 173)

Kelima prinsip yang telah dijabarkan diatas tadi biasanya disebut dengan “the five of credit analysis” atau “prinsip 5C yakni Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy”. Maka dibawah ini penulis akan menjelaskan 5 prinsip analisa dalam pemberian kredit.

1. Menilai watak nasabah (Character)

Karakter atau watak kepribadian seorang debitur atau nasabah dapat dinilai sejak awal pihak bank melaksanakan wawancara ketika nasabah mengajukan permohonan kredit. Menilai karakter nasabah juga bisa didapat dari data-data yang diberikan kepada pihak bank.

Maka dari situ pihak bank dapat menilai data-data atau wawancara yang dilakukan apakah benar arau tidaknya (data yang diberikan ada yang palsu atau karangan nasabah). Pihak bank akan memfasilitasi kredit kepada debitur yang bisa dipercaya, dapat dilihat dari pekerjaan yang dilakukan nasabah atau yang bersifat pribadi.

## 2. Menilai kemampuan nasabah ( Capacity)

Pihak bank akan menilai kemampuan nasabahnya dalam mengembalikan pinjaman yang telah diberikan. Dapat dilihat pada saat nasabah mengelola keuangan yang dimilikinya atau dapat dilihat ketika nasabah melampirkan slip gaji (keterangan gaji) yang diterima.

Ketika ingin melakukan peminjaman Kredit Pemilikan Rumah, paling tidak nasabah atau debitur harus menyisihkan 20-40% dari pendapatan yang didapat untuk melakukan pembayaran hutang kepada pihak bank. (Kasmir, 2015, p. 36)

## 3. Penilaian modal nasabah (Capital)

Pada umumnya pihak bank akan meminta kepada nasabah untuk memberitahu laporan keuangan sekurang-kurangnya dua tahun terakhir, sehingga pihak bank dapat mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang didapat oleh debitur bersangkutan. Laporan tersebut diberikan akan menjadi pertimbangan pihak bank kepada nasabahnya dalam mengatur keuangannya.

## 4. Melakukan penilaian terhadap agunan (Collateral)

Pengertian agunan terdapat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi :

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Agunan adalah jumlah jaminan yang harus diserahkan oleh debitur kepada pihak kreditur untuk memperoleh serta mempermudah proses pemberian fasilitas kredit. Pihak bank akan meminta calon nasabahnya menyerahkan suatu jaminan, yang mana jaminan yang diserahkan harus melebihi nilai jumlah peminjaman kredit.

Jaminan atau agunan yang diberikan tersebut berguna untuk menghindari apabila debitur tidak bisa menepati janjinya untuk mengembalikan utang (kredit) dalam rentang waktu yang telah diperjanjikan para pihak pada saat melakukan perjanjian.

5. Menilai prospek usaha debitur (Condition Of Economy)

Dalam melakukan penilaian kredit, sebaiknya pihak kreditur juga akan menilai kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan untuk kondisi yang akan datang sesuai dengan tiap-tiap sektornya. (Syarifudin, 2006, p. 20)

Selain menerapkan prinsip 5C, pihak bank dalam melakukan pemberian kredit juga akan menerapkan prinsip 4P yaitu penilaian terhadap kepribadian seorang nasabah, para pihak yang terkait dalam perjanjian, tujuan nasabah dalam permohonan kredit dan pembayaran. Guna mengantisipasi terjadinya kredit macet atau bermasalah.

Ketujuh prinsip yang telah dijabarkan diatas sebenarnya lebih dikenal dengan prinsip 7P diantaranya yaitu Personality, Party, Perpose, Payment. Maka dibawah ini penulis akan menjelaskan 7 prinsip analisa dalam pemberian kredit.

1. Kepribadian seorang nasabah (Personality)

Pihak bank sangat berperan dalam menilai kepribadian atau tingkah laku serta kebiasaan sehari-hari yang dilakukan calon seorang nasabahnya.

Cara menilai kepribadian seorang nasabah yakni tentang riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, cara berinteraksi dan bersosialisasi dengan masyarakat yang ada disekelilingnya. Yang berguna menentukan persetujuan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.

2. Tujuan nasabah dalam mengajukan peminjaman kredit (Purpose)

Selain mengenal kepribadian atau personality dari calon debitur, pihak kreditur harus mengetahui maksud dan tujuan kredit yang hendak diajukan oleh debitur.

3. Pembayaran (Payment)

Dalam memberikan pinjaman kredit, pihak bank wajib mengetahui dan mempertimbangkan dengan pasti tentang kemampuan dari calon debitur untuk melunasi pembayaran peminjaman uang (utang) dengan jumlah dan rentang waktu yang telah ditentukan. Dapat dilihat dengan melihat keadaan ekonomi seorang debitur dan memperkirakan pendapatan serta kondisi keuangan debitur. (Chatamarrasjid, 2011, p. 63)

4. Para pihak terkait (Party)

Para pihak adalah Titik utama yang dilihat pada setiap pemberian kredit. Maka dari itu pihak bank (pemberi kredit) harus mendapatkan

“kepercayaan” terhadap pihak yang lainnya, dengan kata lain debitur atau nasabahnya. (Usman, 2010, p. 275)

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian dapat dilihat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUHPerdata tentang perikatan yaitu : (Kitab Lengkap KUHPer, KUHAper, KUHP, KUHAper, KUHD, 2012, p. 316)

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah disebutkan dan diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal ini menetapkan empat syarat agar sah suatu perjanjian dilaksanakan yakni:

1. Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak
2. Kecakapan atau kemampuan dalam bertindak untuk melakukan perbuatan hukum
3. Objek perjanjian atau hal tertentu (pokok perjanjian) mengenai apa saja yang menjadi kewajiban debitur dan apa saja yang menjadi kewajiban kreditur
4. Adanya causa yang halal (HS, 2009, p. 9)

Perjanjian memiliki fungsi memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian. (H.S., 2014, p. 168) Perjanjian kredit mengarah kepada perjanjian pinjam meminjam, yang diatur dalam Buku ke III KUHPerdata, Pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi :

Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lainnya sesuatu jumlah tertentu barang-barang atau uang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang diberikan pinjaman akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. (Soimin, 2016, p. 438)

Maksud dari ketentuan Pasal 1754 KUHPerdara mengartikan bahwa seorang debitur yang meminjam uang atau barang kepada pihak yang lain, maka seorang debitur tersebut berkewajiban mengembalikannya sesuai dengan kesepakatan yang dijalankan.

Ketentuan pasal 1754 KUHPerdara bahwa objek perjanjian pinjam-meminjam wajib berupa barang atau benda yang terpakai habis atau barang yang dapat diganti dengan yang sama maupun berupa uang, dengan syarat barang yang bersangkutan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan yang menjadi subjek perjanjian pinjam meminjam adalah pihak bank (pemberi pinjaman) dan debitur atau nasabah (penerima pinjaman). (HS, 2010, p. 78)

Didalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit ini disebut dengan perjanjian pinjam-meminjam yang berbunyi :

perjanjian pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian kredit bank tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tetapi kita bisa melihat dari pengertian kredit yang terdapat didalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa hubungan hukum yang terjalin antara pihak bank dengan debitur adalah kesepakatan pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam meminjam terdapat makna luas, yakni objeknya adalah benda yang habis jika verbruikening (perjanjian pinjam pengganti) yang termasuk didalamnya uang.

Pada dasarnya perjanjian pinjam meminjam, debitur menjadi pemilik yang dipinjamkan yang selanjutnya harus mengembalikannya kepada pihak yang memberikan pinjaman. Perjanjian kredit ini termasuk perjanjian yang bersifat rill karena terjadinya perjanjian ditentukan oleh penyerahan uang oleh pihak bank kepada nasabahnya. (Usman D. S., 2010, p. 313)

Maka dari itu perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam-meminjam. Dalam perjanjian akan menimbulkan kewajiban untuk kedua belah pihak, bank berkewajiban untuk memberikan dan meminjamkan uang kepada debitur, sedangkan debitur berkewajiban untuk mengangsur atau mengembalikan dana yang dipinjamkan oleh pihak bank.

Perjanjian yang akan disepakati oleh para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut dibuat secara tertulis, perjanjian yang telah dibikin dan disepakati oleh para pihak yang terlibat akan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian ini harus dijalankan sebagaimana sudah diatur dalam Pasal 1138 ayat (2) dan Pasal 1340 KUHPerduta. (Rahdiansyah, 2018)

Pada intinya perjanjian kredit bank itu ada karena persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan nasabahnya dengan beberapa aturan dan syarat yang berlaku. (Usman D. S., 2010, p. 318)

Untuk membuat surat perjanjian pastinya akan ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang akan terlibat didalamnya. Susunan perjanjian kredit secara umum memiliki karakteristik diantaranya seperti :

1. Kepala atau judul surat, agar dapat mengetahui perjanjian yang dilaksanakan
2. Komparasi, terdapat identitas para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut
3. Bagian isi, termuat perihal apa-apa saja yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersangkutan seperti jumlah peminjaman, jangka waktu peminjaman, jaminan dalam kredit, kelalaian debitur dan aturan-aturan yang lainnya.
4. Bagian penutup, mencakup hukum yang berlaku, domisili hukum, tempat dan waktu perjanjian ditandatangani dan tanggal berjalan atau terlaksananya perjanjian. (Sutarno, 2014, p. 126)

Perjanjian kredit perbankan pada dasarnya berbentuk perjanjian yang bersifat baku, maksudnya pihak bank yang menentukan isi perjanjian tersebut. Perjanjian dibuat seperti borong atau formulir. Perjanjian dibuat secara tertulis guna memudahkan para pihak terkait mengingat isi perjanjian yang disepakati. (Supramono, 2009, p. 174)

Perjanjian kredit menurut peraturan perundang-undangan, orang yang memberikan pinjaman tidak boleh meminta apa yang telah diberikan, jika belum lewat waktunya sebagaimana yang telah diperjanjikan. (Pasal 1759 KUHPerdara ). Berlaku juga bagi orang yang menerima pinjaman, wajib mengembalikan atau mengangsur pinjaman dengan jumlah yang sama sesuai dengan jangka waktu yang disepakati bersama (Pasal 1763 KUHPerdara ).

Sebuah perjanjian yang telah disetujui para pihak yang terlibat akan menimbulkan fungsi-fungsi, diantaranya yaitu :

1. Sebagai perjanjian kredit (perjanjian utama)
  2. Sebagai keterangan adanya hak-hak dan kewajiban yang timbul antara debitur dengan kreditur.
  3. Sebagai alat untuk melakukan peninjauan kredit, guna mencegah terjadinya kesalahan sehingga dapat mengurangi resiko yang terjadi.
- (Ilyas, 2017, p. 78)

Sebagai jaminan pengembalian (angsuran) dari pinjaman yang diajukan debitur, pastinya pihak bank akan meminta debitur untuk menyerahkan jaminan. Yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit adalah obyek benda milik debitur. Peraturan yang mengatur berkaitan dengan jaminan dapat dilihat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Kegunaan dari jaminan kebendaan ini memberikan hak verbal. Hak verbal adalah hak untuk meminta debitur membayar hutang dari hasil penjualan benda yang dijaminakan untuk melunasi hutangnya. (Tutik, 2010, p. 176)

### 3. Jaminan

Dalam meberikan pinjaman kredit oleh bank tentunya akan menimbulkan resiko bagi bank itu sendiri. Resiko merupakan seseorang yang harus menanggung kerugian jika ada yang sesuatu yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Berdasarkan pada peraturan perundang-undangan tentang perbankan, pelaksanaan pemberian pinjaman kredit harus berdasarkan pada asas-asas perkreditan yang baik. (HS, 2010, p. 103)

Sebelum untuk memutuskan memberikan pinjaman, bank harus mempunyai keyakinan atas kesanggupan calon nasabah debitur antara lain menilai watak atau kepribadian, kemampuan dalam mengembalikan atau mengangsur peminjaman, modal nasabah, menilai terhadap agunan dan prospek usaha debitur.

Jaminan hanya bisa disita apabila seorang nasabah atau debitur melakukan perbuatan kesalahan yang dengan sengaja dilakukannya, lalai atau melanggar dari isi perjanjian. Yang mana maksudnya dalam perbankan syariah jaminan dijadikan sebagai jalan alternative terakhir. (Euis Amalia, 2007)

Menurut ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 1132 KUHPerdara menjelaskan bahwa benda punya debitur menjadi jaminan utang-utangnya. (Soimin, 2016, p. 282)

Pasal 1131 KUHPerdara :

Bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak msupun ynsng tidak bergerak maupun yang aka nada dikemudian hari tanggung jawab untuk segala perikatan perorangan.

Pasal 1132 KUHPerdara :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatata penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya tagihan masing-masing, kecuali apabila diantara pra berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Kesimpulan dari isi pasal yang telah diuraikan diatas adalah seluruh benda atau asset milik debitur secara langsung menjadi jaminan utang yang dilakukannya. Meskipun sudah dijelaskan bahwa benda atau asset debitur sebagai objek jaminan apabila debitur melalaikan pembayaran angsurannya, pihak bank juga tidak bisa begitu saja mengambil paksa barang-barang yang dimiliki oleh debitur. Pihak bank harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku. Apabila kreditur tetap mengambil paksa maka bisa dituntut dengan dugaan telah melakukan tindak pidana pencurian. (Hasan, 1996, p. 6)

Jaminan-jaminan yang diserahkan dalam perjanjian pembiayaan kredit ini pada dasarnya sama dengan jaminan terhadap perjanjian kredit bank biasa, khususnya kredit konsumsi. Maka dari itu dibagi menjadi jaminan utama, jaminan pokok dan jaminan tambahan.

a. Jaminan Utama

Yang menjadi jaminan pokok dalam suatu kredit adalah rasa kepercayaan yang penuh dari kreditur kepada penerima fasilitas pembiayaan kredit hingga pihak debitur dapat dipercaya dan mampu untuk

mengembalikan peminjaman (pembiayaan) yang telah diberikan. Pada dasarnya menggunakan prinsip 5C (Collateral, Capacity, Character, Capital dan Condition Of Economy).

b. Jaminan Pokok

Yang menjadi jaminan pokok terhadap perjanjian kredit (fasilitas pembiayaan) adalah barang yang dibeli menggunakan uang yang dipinjamkan. Apabila uang pinjaman dari pihak bank dipergunakan untuk membeli mobil, maka mobil tersebut yang menjadi jaminan pokoknya. Jaminan ini biasanya dibuat berbentuk Fiduciary Transfer Of Ownership (Fidusia). Dengan adanya fidusia ini, seluruh dokumen yang bersangkutan dengan barang tersebut akan dipegang oleh pihak pemberi pinjaman kredit hingga kredit tersebut lunas.

c. Jaminan Tambahan

Pihak bank biasanya juga meminta kepada nasabahnya untuk menyerahkan jaminan tambahan, walaupun tidak seketat jaminan untuk pemberian kredit bank. Pada umumnya jaminan tambahan akan perjanjian kredit ini seperti surat pengakuan hutang (Promissory notes). (Tobing, 2017, p. 111)

Kegunaan dan fungsi jaminan kredit dalam fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank kepada nasabah antara lain ;

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari agunan jika debitur melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)

- b. Memberikan motivasi atau dorongan kepada debitur agar melaksanakan janji, khususnya tentang pembayaran kredit agar debitur atau pihak ketiga yang terlibat dalam menjaminkan suatu jaminan tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank. (Usman D. S., 2010, p. 286)

## **B. Tinjauan Tentang Wanprestasi**

### **1. Perbuatan Wanprestasi**

Perjanjian pada umumnya menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat didalamnya. Selanjutnya, perjanjian menentukan prestasi yang wajib dilakukan oleh piha-pihak yang bersangkutan (Ananta, 2017, p. 106).

Jika seoraang debitur tidak menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan bukan diakibatkan keadaan memkasa, maka debitur dianggap telah melanggar perjanjian yang telah dibuat atau yang biasa disebut dengan ingkar janji atau wanprestasi (Setiawan, 2018, p. 65). Debitur memiliki kewajiban guna mewujudkan prestasinya. Prestasi menurut “Pasal 1234 KUHPerdara” yaitu :

- a. Untuk memberikan sesuatu
- b. Untuk berbuat sesuatu
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu (Soimin, 2016, p. 313)

Wanprestasi merupakan perbuatan melalaikan yang sengaja dilakukan atau tidak memenuhi untuk menjalankan kewajiban yang harus dilakukan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian. (H.S., 2014, p. 180)

Dalam pelaksanaan perbankan, yang dimaksud dengan wanprestasi merupakan jika nasabah tidak bisa melanjutkan pembayaran angsuran atau melunasi kredit yang telah diberikan pihak bank kepada nasabahnya dan menyebabkan kredit menjadi macet. (Supramono, 2014, p. 224)

Menurut Djaja S. Meliala ada beberapa macam wanprestasi yaitu diantaranya :

- a. Tidak melaksanakan prestasi yang sudah disepakati
  - b. Melaksanakan prestasi tapi terlambat dilakukan
  - c. Melaksanakan prestasi tetapi secara tidak baik (diluar dari yang disepakati bersama)
  - d. Melakukan suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.
- (S.Meliala, 2012, p. 175)

Seorang nasabah bisa termasuk kategori dalam keadaan wanprestasi dengan syarat yang harus dipenuhi :

- a. Syarat materil yaitu berbentuk :
  1. Kelalaian merupakan perbuatan yang dilakukan jika seseorang menyimpang dari apa yang seharusnya tidak dilakukan sehingga dapat menimbulkan kerugian.
  2. Kesengajaan merupakan suatu perbuatan yang ingin dilakukan secara sadar sehingga mengakibatkan kerugian dipihak yang lainnya.

- c. Syarat formil yakni suatu peringatan mengenai wanprestasi yang dilakukan debitur yaitu dengan memperingatkan debitur bahwa kreditur mengkehendaki pembayaran. Somasi merupakan teguran keras secara keras yang dibuat oleh pihak kreditur agar debitur melaksanakan prestasi yang seharusnya dilakukan dan disertai dengan sanksi atau hukuman yang akan dijatuhkan jika debitur melakukan perbuatan wanprestasi. (Ibrahim, 2004, p. 55)

## 2. Faktor Penyebab Kredit Macet

Pada saat perjanjian telah disepakati dan dilakukan penandatanganan oleh debitur dan pihak bank, maka pada saat itu mulai muncul hak-hak dan kewajiban para pihak yang terlibat didalam perjanjian.

Debitur yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari bank tidak semuanya mampu mengembalikan pinjaman dengan lancar sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam parkteknnya terjadi peristiwa debitur yang tidak bisa mengangsur pinjaman kredit kepada bank yang telah memberikan kepercayaan untuk meminjamkannya. Yang mengakibatkan nasah tidak bisa membayar hingga selesai angsuran yang telah diperjanjikannya, maka akan terlihat dengan jelas kredit menjadi macet atau tidak berjalan dengan semestinya. (Supramono, 2014, p. 268)

Apabila hal ini terjadi,jika dilihat dari segi hukum perdata biasanya disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana pada umumnya bahwa fasilitas pembiayaan konsumtif atau fasilitas kredit ini termasuk kedalam perjanjian pinjam-

meminjam dan pengembalin untuk mengangsur utang disebut dengan prestasi. Jika debitur tidak bisa mengangsur fasilitas pembiayaan yang diberikan dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan maka disebut wanprestasi. Ada beberapa factor yang menyebabkan terjadinya kredit macet tersebut, diantaranya :

- a. Keadaan ekonomi yang menimpa nasabah
- b. Kesanggupan debitur dalam mengangsur hutangnya sangat minim
- c. Usaha nasabah sedang tidak stabil atau turun drastis (bangkrut)

### **3. Akibat Wanprestasi**

Keadaan memaksa atau Force Majeure merupakan suatu kondisi dimana seorang debitur yang mempunyai kewajiban tetapi terhalang untuk melakukan prestasinya karena suatu peristiwa yang terjadi diluar dugaan dan tidak bisa menghindarinya, contohnya seperti banjir, tanah longsor (bencana alam) serta kebakaran atau arus listrik pendek. Keadaan memaksa atau Force Majeure ini diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara. (Fuady, 2014, p. 214)

Pasal 1244 KUHPerdara

Debitur harus dihukum mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tidak dapat dipertanggungkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.

Pasal 1245 KUHPerdara

Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya. (Soimin, 2016, p. 315)

Setelah pasal diatas diuraikan, maka debitur bisa terlepas dari kewajibannya untuk mengganti kerugian yang dialami kreditur. Kreditur tidak dapat mengatakan bahwa debitur melakukan perbuatan lalai atau kesengajaan, maka semua resiko telah beralih ke kreditur. Menurut peraturan perundang-undangan ada tiga penyebab yang dapat masuk kategori keadaan memaksa, diantaranya :

- a. Tidak bisa melaksanakan atau menjalankan prestasi yang telah dibuat dalam perjanjian
- b. Adanya factor yang muncul diluar kemampuan debitur
- c. Adanya factor yang terjadi diluar dugaan.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Bank Negara Indonesia Syariah**

### **1. Sejarah Bank Negara Indonesia Syariah**

PT. BNI salah satu pelopor bank yang berdiri dan berkembang bank-bank syariah di Indonesia karena PT. BNI merupakan bank besar pertama yang membuka unit syariah. Pada bulan Maret 2000 dibentuk tim proyek cabang syariah dengan tujuan untuk memperluas segmen pasar BNI. Berdasarkan “Undang-Undang No.10 Tahun 1998” tentang Perbankan, Pada April 2000 dibuka 5 cabang syariah perdana

di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin, yang sekaligus diperingati hari lahir atau hari jadi BNI Syariah. Selanjutnya Unit Usaha Syariah (UUS) BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Pada Juli 2002 sejalan dengan peningkatan load bussines, organisasi unit usaha syariah ditingkatkan menjadi Divisi Usaha Syariah (USY). Pada November 2002 BNI Syariah memperoleh penghargaan sebagai The Most Profitable Islamic Bank dari Bank Indonesia berkat kinerja BNI Syariah tahun 2004 manajemen BNI menunjukkan komitmennya untuk terus mengembangkan bisnis syariah dengan meningkatkan status bisnis usaha syariah banking dan financial.

Selain itu, nasabah juga bisa menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional lebih kurang 750 outlet yang tersebar diseluruh Indonesia. Dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memerhatikan kepatuhan akan aspek syariahnya. (BNI, n.d.)

Direncanakan akan dibuka 10 kantor cabang syariah baru dan 25 KCPS di tahun 2005. Hal ini terlaksana pada 21 Juli 2005 dibuka BNI Syariah Cabang Pekanbaru yang diresmikan oleh Bapak Walikota yang menjabat pada saat itu yaitu Bapak H.Herman Abdullah. Dengan Branch manager pertama yaitu Bapak M.Yamin Yahya yang pada saat itu merupakan UUS (Unit Usaha Syariah) dibawah naungan BNI 46 Cabang Pekanbaru.

Sejalan dengan perkembangan BNI UUS mengalami spin off pada tahun 2010 dan berpisah dari BNI 46 KCP dan berasa dibawah kepemimpinan Bapak Sunandar. BNI Syariah Cabang Pekanbaru beralamat di JL.Jend. Sudirman No.

484. Tidak lama setelah BNI Syariah Cabang Pekanbaru terbentuk, pada tahun 2011 didirikanlah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru (KCP) Panam yang beralamt di JL. HR. Soebrantas No.5C. selanjutnya pada tahun 2012 berdirilah BNI Syariah KCP daerah Kerinci Kab.Pelalawan. Hingga Juni 2014, jumlah Cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, Mobil Layanan Gerak dan 10 Payment Point.

Hingga saat ini telah mempunyai 24 cabang di seluruh Indonesia yaitu Yogyakarta, Pekalongan, Semarang, Malang, Banjarmasin, Jakarta Timur, Jakarta Selatan, Bandung, Padang, Makassar, Medan, Palembang, Jakarta Prima, Surabaya Prima, Pekanbaru, Cirebon, Surakarta, Bogor, Balikpapan, Jakarta Utara, Bukit Serpong, Tanjung Karang, Kediri dan Jember.

## **2. Visi dan Misi PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah**

Terbentuknya PT. Bank BNI Syariah Cabang Pekanbaru dengan visi dan misi sebagai berikut :

### **Visi BNI Syariah :**

Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja

### **Misi BNI Syariah :**

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan
2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah

3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor
4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai bentuk perwujudan ibadah
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah. (Dokumen Bank BNI Syariah Cabang Pekanbaru )



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Debitur dengan PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) KCP Panam Kota Pekanbaru

BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru merupakan salah satu bank yang mempunyai produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Produk KPR BNI Syariah biasanya disebut dengan Griya iB Hasanah. Menurut bahasa Griya adalah perumahan, iB adalah islamic Banking sedangkan Hasanah adalah kebaikan. Menurut bahasa Griya iB Hasanah merupakan pembelian rumah yang dilakukan dengan cara syariah dengan kenyamanan dan kebaikan. Yang menjadi identik dari BNI Syariah adalah pemberian nama produk yang termuat label Hasanah.

KPR syariah biasa dilakukan dengan beberapa macam akad sesuai dengan yang diinginkan serta dibutuhkan oleh nasabah, antara lain :

- a. KPR iB jual-beli (Murabahah)
- b. KPR iB sewa-beli (Ijarah Mutahia Bittamlik atau IMBT)
- c. KPR iB kepemilikan bertahap (Musyarakah Mutanaqisah)

Tetapi yang sering dipakai dalam akad Kredit Pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah adalah akad murabahah.

Akad murabahah merupakan akad yang dipergunakan untuk jual beli suatu benda dengan menyertakan harga yang didapat dan keuntungannya margin yang disepakati antara kreditur selaku penjual (pihak bank) dan debitur selaku pembeli (nasabah). (Karim, 2007, p. 113)

Arti akad murabahah yang lebih sederhana adalah suatu kegiatan jual beli yang mana penjualan suatu barang dengan harga pokok yang kemudian ditambah dengan sejumlah keuntungan yang telah disepakati bersama-sama. Proses pengembalian pinjaman pembiayaan dilakukan dengan cara angsuran atau cicilan.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit perumahan yang diberikan kepada Masyarakat yang berpenghasilan rendah atau minim dengan jangka waktu maksimal 15 tahun - 20 tahun, Kredit Pemilikan Rumah (Syariah tidak memiliki suku bunga dikarenakan menggunakan margin keuntungan. Margin keuntungan dalam KPR Syariah sudah ditetapkan sejak awal akad perjanjian.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan bagaimana cara untuk mendapatkan fasilitas kredit atau fasilitas pembiayaan? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut :

Bentuk awal dari prosedur pembiayaan, sebaiknya calon nasabah pembiayaan sebelum mengajukan permohonan pembiayaan terlebih dahulu berkonsultasi atau bertanya kepada pihak BNI Syariah tersebut. Guna konsultasi ini untuk mendapatkan seputar informasi mengenai

pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) baik itu segi sistem, syarat ataupun margin keuntungan yang akan digunakan dan diambil oleh pihak BNI Syariah

Pihak bank tidak memberikan jangka waktu kepada nasabah yang ingin mendapatkan fasilitas pembiayaan, tetapi semua kembali tergantung kepada nasabah dalam melengkapi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku serta kesiapan diri nasabah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rustam selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan bagaimana bentuk perjanjian atau akad yang akan dilakukan dalam pembiayaan KPR? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut maka penulis mendapatkan jawaban :

Bahwa pembiayaan kepemilikan rumah adalah pembiayaan yang menggunakan akad murabahah yang bersifat konsumtif. Yang maksudnya bank menyediakan pinjaman berupa dana untuk membeli rumah, tanah atau untuk merenovasi rumah yang dibutuhkan oleh calon penerima pembiayaan kredit (nasabah), yang selanjutnya nasabah mengangsur pinjaman yang telah diberikan pada waktu jatuh tempo yang telah ditetapkan

Perjanjian atau Akad murabahah dilaksanakan pada tanggal berapapun, jatuh tempo untuk menyicil angsuran jatuh pada tanggal 25 setiap bulannya dan cicilan berlangsung selama 15 tahun bagi Karyawan Swasta dan selama 20 tahun bagi PNS.

Pada waktu dilakukannya akad, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memang saat pencairan pinjamannya sebesar pokok pembiayaan yang diberikan dan keuntungan yang disepakati bersama. Keuntungan tersebut biasanya dinamakan margin atau nisbah yang merupakan pendapatan bank, dimana margin keuntungan atau nisbah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan pihak BNI Syariah.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan bagaimana proses pembiayaan KPR yang dilakukan di BNI Syariah KCP Panam Kota Pekanbaru? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Griya iB Hasanah yang menggunakan akad Murabahah di BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru dengan alur sebagai berikut :

1. Pihak bank akan membelikan rumah nasabah (debitur) kepada developer atau perumahan atau perorangan secara tunai (lunas)
2. Selanjutnya rumah tersebut dijual kepada debitur yang memakai akad Murabahah atau akad jual beli sesuai harga jual bank yang didalamnya sudah tertera harga pokok rumah beserta margin (keuntungan) yang diperoleh pihak bank, yang kemudian nasabah harus mengangsur atau mengembalikan pinjaman pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank kepadanya dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Perihal alur atau proses akad Murabahah untuk pembiayaan KPR atau Griya iB Hasanag di BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru, maka penulis dapat menggambarkan skemanya, sebagai berikut :



Dengan tersedianya fasilitas pembiayaan ini, bank berperan sebagai pemilik dana yang hendak menyalurkan dana kepada nasabah yang membutuhkan fasilitas pembiayaan guna untuk memiliki rumah, kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan dengan menyertai penambahan keuntungan dan nasabah akan mengembalikan pinjaman fasilitas pembiayaan ini secara berangsur atau menyicil.

Dengan munculnya produk pembiayaan BNI iB Griya nasabah menyambut baik dan hangat menjadi solusi atau alternative kredit kepemilikan rumah yang sebelumnya hanya ada pada bank konvensional aja yang memberikan kredit kepemilikan rumah kepada nasabah atau masyarakat yang menggunakan sistem bunga, dengan adanya fasilitas pembiayaan yang

disediakan oleh BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru tentu akan sangat membantu bagi debitur yang belum dan hendak memiliki rumah pribadi.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan apakah pihak bank memberikan penjelasan yang cukup jelas kepada calon debitur? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Pastinya pihak bank akan memaparkan apa saja syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku agar calon debitur bisa mendapatkan fasilitas pembiayaan yang disediakan, tidak akan mungkin bisa terjadi jika calon debitur tidak mengetahui syarat untuk mengajukan fasilitas pembiayaan.

Agar bisa memperoleh dan menerima fasilitas pembiayaan (Griya iB Hasanah) yang disediakan oleh BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru, maka nasabah harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku untuk mengajukan pembiayaan KPR Griya iB Hasanah yang sudah ditetapkan oleh BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru. Beberapa macam syarat-syarat dan ketentuan untuk mengajukan pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) yang harus dilengkapi yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Pemohon sudah berusia 21 tahun, saat pembiayaan selesai (lunas) berada di usia (maksimum) ;
  1. 55 tahun bagi pegawai (usia pensiun)
  2. 60 tahun bagi pengusaha

- c. Wiraswasta/ karyawan minimal dengan masa kerja 2 tahun
- d. Memiliki penghasilan yang tetap dan mau serta mampu untuk membayar angsuran
- e. Memenuhi persyaratan khusus pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) sebagai berikut ;
  1. Fotocopy KTP/Pasport pemohon dan suami/istri
  2. Pas foto 4x6 pemohon dan suami/istri
  3. Fotocopy surat nikah/cerai
  4. Fotocopy KK
  5. Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan
  6. Fotocopy NPWP (Pembiayaan > 50 juta)
  7. Fotocopy rekening tabungan 3 bulan terakhir
  8. Slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan (asli)
  9. Surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir (asli)
  10. Neraca dan laba rugi atau informasi mengenai keuangan 2 tahun terakhir
  11. Akte perusahaan, SIUP dan TDP
  12. Fotocopy surat izin praktek profesi
  13. Denah lokasi rumah tinggal
- f. Ketentuan biaya dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah, meliputi;
  1. Biaya administrasi 1% dari maksimum pembiayaan
  2. Asuran jiwa dan kerugian

3. Notaris, materai dan lainnya.

Agar lebih jelas mengenai persyaratan dokumen pemberian fasilitas pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru :

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/Pasport pemohon dan suami/istri	√	√	√
Pas foto 4x6cm pemohon dan suami/istri	√	√	√
Fotocopy Kartu Keluarga	√	√	√
Fotocopy surat WNI, Surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	√	√	√
Fotocopy NPWP (Pembiayaan diatas 50juta)	√	√	√
Fotocopy rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	√		
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir	√		
Neraca dan laba rugi/ informasi keuangan 2 tahun terakhir		√	√
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		√	

Fotocopy surat izin praktek profesi			√
Dokumen kepemilikan jaminan ; - Fotocopy sertifikat dan IMB - Surat pesanan/ penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana Anggaran Biaya (RAB)	√	√	√
Denah lokasi rumah tinggal	√	√	√
Fotocopy surat nikah/cerai	√	√	√

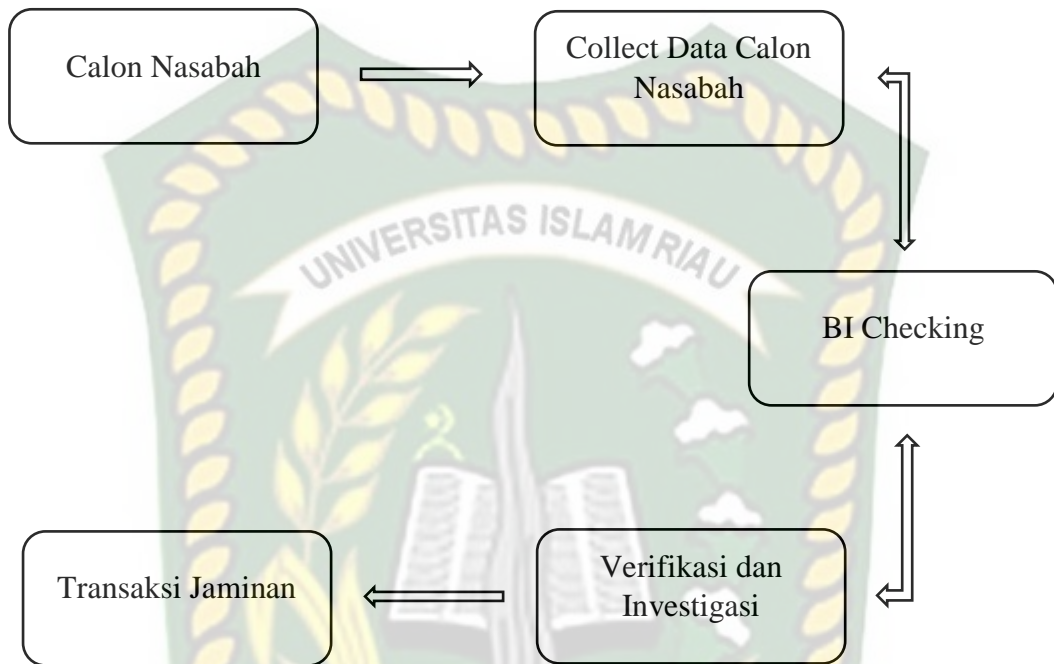
*Sumber : Data diperoleh penulis dari BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru*

Dalam hal ini, BNI Syariah untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada calon debitur amat selektif terhadap syarat-syarat yang diperlukan, guna kelancaran fasilitas pembiayaan yang diberikan.

#### **1. Tata Cara Pengajuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)**

Permohonan pembiayaan dilaksanakan BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru dengan cara tertulis. Dalam prakteknya, permohonan dapat dilaksanakan secara lisan terlebih dahulu, yang selanjutnya dilakukan dengan permohonan tertulis jika menurut pihak bank nasabah yang bersangkutan berhak untuk menerima fasilitas pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah).

Tata cara atau alur pengajuan pembiayaan KPR bisa kita lihat di bawah ini :



Calon nasabah merupakan orang yang hendak mengajukan pembiayaan kredit rumah (Griya iB Hasanah). Nasabah langsung datang ke bank yang dituju dan bertemu dengan pihak bank (Customer Service).

Collect data merupakan pengumpulan data-data nasabah. Data-data yang harus dipenuhi seperti yang telah disebutkan dan dijabarkan diatas. Pihak bank akan meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan. Setelah formulir diisi diserahkan kepada petugas yang menangani fasilitas pembiayaan. Pegawai bank terkhusus bagian pembiayaan harus melakukan penelaahaan,atas pelengkapan data-data yang telah diserahkan oleh pemohon. Kelengkapan dokumen termuat dalam formulir check list dokumen.

BI Checking merupakan data nasabah yang telah dilengkapi, kemudian akan diberikan ke bagian Accounting and Reporting untuk dilangsungkannya BI Checking. BI Cheking berguna untuk melihat catatan pembiayaan yang sudah diterima oleh debitur dan status nasabah yang ditentukan oleh BI apakah oleh nasabah yang bersangkutan termuat dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

Verifikasi dan investigasi, meliputi kapasitas pembayaran serta karakter nasabah. Kapasitas pembayaran kemampuan yang dimiliki calon nasabah guna menunjang pembiayaan kedepannya. Kegunaannya dari penilaian ini agar bisa memahami sampai mana calon nasabah bisa mengangsur atau melunasi pinjamannya. Sedangkan karakter nasabah dilakukan agar bisa tahu sampai mana kemampuan debitur dalam melaksanakan kewajibannya dengan apa yang sudah disepakati.

Transaksi jaminan merupakan suatu benda atau barang yang dapat diberikan kepada pihak kreditur sebagai jaminan atau agunan. Jaminan atau agunan yang digunakan dalam fasilitas pembiayaan ini bisa benda yang bergerak ataupun yang tidak bergerak. Semnetara itu jaminan yang digunakan dalam fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru adalah rumah yang akan dibiayai oleh BNI Syariah atau sedang berlangsung masa angsuran (cicilannya).

## **2. Persetujuan Pembiayaan KPR BNI Syariah (Griya iB Hasanah)**

Setelah proses pengecekan analisis dilakukan, kemudian dilakukan persetujuan pembiayaan. Ada yang membawa dampak tidak bisa atau tidak disetujui “permohonan pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)” kepada nasabah ialah jika kesanggupan nasabah untuk membayar angsuran pembiayaan tersebut rendah menurut penilaian bank serta jaminan yang diberikan tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku. Hal ini juga bisa dilihat dari pendapatan yang didapat nasabah setiap bulannya. Proses pengikatan notariel merupakan pengikatan yang dilakukan antara nasabah dan pimpinan Cabang yang disaksikan oleh notaris dan kemudian di daftarkan untuk melaksanakan akad.

## **3. Proses Pencairan Pembiayann KPR (Griya iB Hasanah)**

Pihak kreditur melaksanakan pencairan dana pinjaman untuk pembiayaan KPR kepada debitur pembiayaan yang bersangkutan. BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru bisa meminta pembayaran uang muka atau uang DP pembiayaan KPR untuk tanda kepastian bahwa debitur ingin membeli dan memiliki rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan apabila akad murabahah disepakati. Besar uang tergantung atas ketentuan BI yang berlaku pada saat itu.

## **4. Monitoring Pelunasan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)**

Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan KPR tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tapi juga akan ikut melakukan monitoring atau memantau proses jalannya usaha nasabah yang telah diberikan pembiayaan. Monitoring atau pemantauan yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Kota

Pekanbaru sampai debitur yang bersangkutan melaksanakan penyelesaian pembayaran (pelunasan) “pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah).”

Proses penyelesaian pembayaran (pelunasan) yang sering digunakan di BNI Syariah Cabang Pekanbaru adalah ketika pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, tapi pelunasan bisa juga dilakukan sebelum waktu atau jatuh tempo dari pembiayaan akhir, hal ini bisa disesuaikan dengan kemauan nasabah yang bersangkutan.

**B. Penyelesaian Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) KCP Panam Kota Pekanbaru**

Sering kali terjadinya wanprestasi dari pihak debitur tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilaksanakan. Pihak bank berharap debitur mengembalikan pinjaman yang berbentuk fasilitas pembiayaan secara tepat waktu sesuai dengan ketentuan atau syarat yang telah disepakati. Dalam praktiknya, banyak dijumpai debitur yang mengalami kredit macet yang sering disebut dengan perbuatan wanprestasi.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan Apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Yang menjadi penyebab utama terjadinya kredit macet adalah factor ekonomi dan factor bangunan rumah yang tidak sesuai dengan keinginan debitur atau nasabah

Apalagi dimasa pandemi Covid-19 yang berdampak pada sector ekonomi. Terhentinya beberapa kegiatan ekonomi untuk mengurangi penyebaran virus, mengakibatkan pertumbuhan ekonomi jadi terhambat salah satunya kegiatan bisnis perbankan dalam menjaga kolektabilitas kreditnya.

Kondisi seperti ini akan berakibat pada kemampuan membayar angsuran para debitur. Berkurangnya kemampuan dari nasabah untuk melakukan pengembalian fasilitas pembiayaan (kredit) termasuk kepada gejala awal akan timbulnya suatu kredit yang bermasalah dalam dunia perbankan.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan Bagaimana solusi atau penyelesaian jika debitur gagal bayar angsuran yang telah ditetapkan pada saat perjanjian dibuat? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Proses penyelesaian jika pembiayaan murabahah bermasalah atau macet maka yang akan dilakukan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru yaitu mengingatkan debitur dengan cara :

1. Pihak bank akan menganalisa atau bertanya kepada nasabah terlebih dahulu untuk mengetahui penyebab terjadinya keterlambatan membayar angsuran, biasanya pihak bank menghubungi debitur via telfon (on call).

2. Pihak bank akan memperpanjang jangka waktu (toleransi keterlambatan) untuk membayar angsuran guna meringankan beban nasabah apabila nasabah memiliki kebutuhan yang lebih pentih atau darurat (urgent) sehingga menyebabkan keterlambatan dalam membayar angsuran, yang terpenting nasabah masih memiliki pekerjaan atau pendapatan (itikad baik)
3. Pihak bank akan mendatangi kediaman debitur sekaligus menjalin silaturahmi dan melakukan musyawah
4. Pihak bank akan melaksanakan R3 yaitu Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring. Jika proses pada tahap pertama ( Rescheduling) gagal, maka pihak bank akan melaksanakan tahap kedua dan begitu selanjutnya.
5. Pihak bank akan menyuruh nasabah untuk mencari pembeli atau penerus untuk melanjutkan pembayaran angsuran dengan cara menjual dengan harga yang wajar, disini pihak bank akan memberikan target waktu kepada nasabah)
6. Apabila semua upaya telah dicoba oleh pihak bank dan belum menemui titik terang atau solusi maka pihak bank akan melakukan sita jaminan atau agunan milik nasabah yang merupakan jalan terakhir. Jika debitur memang tidak punya itikad baik atau sudah tidak bisa lagi melakukan pengembalian pinjaman seperti diawal yang telah diperjanjikan”

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan Bentuk wanprestasi apa yang dilakukan oleh pihak debitur? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Didalam perjanjian kredit Pasal 11 angka 5 telah menyebutkan bahwa debitur dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan dan penguasaan aguan kepada pihak lain dalam bentuk jual-beli tanpa memberitahukan kepada bank atau tanpa seizin pihak perbankan. Permasalahan ini sering menjadi penyebab konflik antara pihak bank dengan pihak lain yang menguasai objek kredit. Namun di dalam prakteknya, pihak bank memperbolehkan debitur menyewakan rumah yang sedang menjadi objek kredit kepada pihak lain.

Menurut Gatot Supramono factor yang menyebabkan terjadinya kredit macet diantaranya ; (Supramono, 2014, p. 269)

1. Penyalahgunaan kredit yang dilakukan pihak debitur
2. Kredit macet terjadi apabila nasabah tidak pandai mengatur keuangan
3. Pihak debitur yang tidak jujur

Apabila terjadi wanprestasi atau kredit macet maka dapat dilakukan beberapa upaya berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 30/16/UPPB tanggal 27 Februari 1998 sebagai berikut : (Ikhsan, 2015)

1. Rescheduling atau penjadwalan kembali

Merupakan perubahan syarat-syarat dan ketentuan kredit hanya mengenai jadwal pembayaran atau jangka waktu. Pada kredit macet, pada

umumnya setiap debitor yang bermasalah diajak untuk bertemu guna mencari solusi atau jalan keluar. Solusi yang diberikan pihak bank adalah rescheduling.

Rescheduling berguna untuk meringankan beban pembayaran pengembalian dari debitor dengan menjadwalkan kembali beberapa syarat yakni dengan memperpanjang jangka waktu kredit atau jumlah setiap angsuran diringankan sehingga debitor atau nasabah bisa mencari angsuran dana kreditnya.

## 2. Reconditioning atau persyaratan kembali

Merupakan fasilitas kredit atau perjanjian kredit yang sebelumnya diterima oleh debitor atau perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

Pihak bank yang berperan kreditur memberikan kesempatan bagi debitor yang mengalami kendala kredit macet untuk melakukan persyaratan ulang yang dianggap perubahan keadaan dengan memperhatikan masalah-masalah yang berkaitan dengan debitor.

## 3. Restructuring atau penataan kembali

Merupakan perubahan syarat-syarat dan ketentuan kredit yang menyangkut jangka waktu, jumlah cicilan atau angsuran, perubahan seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara bahwa jika terdapat salah satu pihak tidak melakukan kewajiban (prestasi) maka pihak yang lainnya yang terlibat dalam perjanjian untuk memberikan peringatan terlebih dahulu, biasanya disebut dengan somasi.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rustami selaku Kepala bagian konsumtif Griya iB Hasanah atas pertanyaan Bagaimana tindakan pihak bank jika nasabah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Pihak BNI Syariah akan mengingatkan dengan cara mengirimkan surat pemberitahuan – surat teguran 1 – surat teguran 2 – surat teguran 3.

Ketika pihak bank telah melaksanakan semua upaya guna menyelamatkan kredit yang bermasalah, tetapi masih saja pihak debitur tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi hutang dengan cara pembayaran angsuran kreditnya ke bank, maka langkah selanjutnya yang dapat ditempuh oleh pihak bank adalah mengirimkan surat mengenai pemberitahuan lelang untuk pemasangan lelang (dalam proses lelang) dan kemudian rumah tersebut akan diberikan cap tanda bahwa rumah dilelang.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan dengan yang telah penulis uraikan dengan jelas dalam skripsi diatas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Fasilitas pembiayaan merupakan salah satu bentuk kegiatan yang disediakan oleh BNI Syariah Cabang Kota Pekanbaru karena dengan adanya pembiayaan kepada debitur maka pihak bank mendapat keuntungan dengan cara bagi hasil. Pemberian fasilitas pembiayaan kepada masyarakat bank pasti akan selalu berhadapan dengan resiko pembiayaan, untuk menghindari terjadinya pembiayaan macet akan melakukan pengawasan secara khusus kepada nasabah yang diduga akan merugikan bank setelah pencairan pembiayaan.
2. BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan wanprestasi pembiayaan kredit macet sesuai dengan PBI No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) sebagaimana aturan pelaksana Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu dengan R3 yakni Rescheduling (perubahan jangka waktu pembayaran), Reconditioning (memperkecil margin keuntungan) dan Restructuring (perubahan persyaratan pembiayaan). Selanjutnya jika nasabah tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya tapi masih beritikad baik maka pihak bank akan melakukan penjualan agunan dibawah tangan. Terakhir, jika nasabah tidak memiliki

itikad baik untuk memenuhi kewajibannya maka pihak bank akan melakukan lelang untuk menutupi kerugian bank.

## **B. Saran**

1. Untuk memberikan pinjaman pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada seorang nasabah kedepannya, sebaiknya dan seharusnya sangat berhati-hati dalam memberikan pembiayaan yaitu dengan cara melakukan pengawasan yang khusus dan memperhatikan itikad atau kelakuan debitur sebelum dan sesudah mendapatkan pemberian “pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dari BNI Syariah” Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru untuk mengurangi terjadinya resiko pembiayaan yang macet atau bermasalah.
2. Saran dari penulis kepada nasabah atau debitur dalam melakukan perjanjian, sebelum melakukan perjanjian kredit khususnya fasilitas pembiayaan rumah KPR (Griya iB Hasanah) debitur harus melaksanakan sesuai dengan isi perjanjian dan tepat waktu agar tidak terjadinya wanprestasi di kemudian hari dengan pihak Bank BNI Syariah karena alangkah baiknya debitur membayar tepat waktu akan memberi kepuasan tersendiri kepada pihak BNI Syariah tersebut dengan melakukan penuhnya prestasi yang dilakukan oleh debitur, jika tidak terpenuhinya prestasi atau debitur melakukan wanprestasi maka pihak bank akan melelang rumah debitur yang bersangkutan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

Ananta, A. W. (2017). *Hukum Bisnis Properti Indonesia* . Jakarta : Grasindo .

Badruzaman, M. D. (2005). *Aneka hukum bisnis* . Bandung : Alumni.

Chatamarrasjid. (2011). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group .

Fuady, M. (2014). *Konsep Hukum Perdata* . Depok: PT. RajaGrafindo Persada .

H.S., S. (2010). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* . Jakarta : Sinar Grafika .

H.S., S. (2014). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* . Jakarta : Sinar Grafika

Hartanto, J. (2018). *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* . Surabaya : Jakad Publishing .

Harun, O. S. (2017). *Pengantar Hukum Perdata*. Jawa Timur : Setara Press.

Hasan, D. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal* . Bandung : PT.Citra Aditya Bhakti .

Hermansyah. (2011). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* . Jakarta : Kencana .

Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

HS, S. (2008). *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)*.

Jakarta: Sinar Grafika.

HS, S. (2009). *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)*.

Jakarta: Sinar Grafika .

HS, S. (2010). *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* . Jakarta :

Sinar Grafika.

HS, S. (2015). *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.

Hutagalung, S. M. (2013). *Kontrak Bisnis di ASEAN* . Jakarta Timur: Sinar Grafika

Ibrahim, J. (2004). *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian*

*Kredit Bermasalah* . Bandung : Refika Aditama .

Ilyas, A. A. (2017). *Pokok-Pokok Hukum Bisnis* . Jakarta: Salemba Empat .

Imaniyati, N. S. (2010). *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia* . Bandung :

Refika Aditama.

Ismail. (2011). *Perbankan Syariah* . Jakarta: Kencana.

Ismail. (2013). *Perbankan Syariah* . Jakarta: Kencana Prenada Media Group .

Karim, A. A. (2007). *Bank Islam Analisi Fiqih dan Keuangan* . Jakarta: PT.

RajaGrafindo Persada .

Kasmir. (2015). *Dasar-dasar Perbankan* . Jakarta : Raja Grafindo Persada .

*Kitab Lengkap KUHPer, KUHAPer, KUHP, KUHP, KUHD*. (2012). Jakarta:

Pustaka Yustisia .

Kusumaastuti, D. (2019). *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State* . Yogyakarta : Deepublish.

Maya Ariyanti, R. F. (2011). *Manajemen Perkreditan Bank Umum* . Bandung : Alfabeta.

Muhammad. (2002). *Manajemen Perbankan Syariah* . Yogyakarta : UPP STIM YKPN .

Pangestu, M. T. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Kontrak* . Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).

Panggabean, H. (2012). *Praktik Standard Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan* . Bandung : PT.Alumni .

R.Subekti. (1986). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT.Alumni .

R.Subekti. (1992 ). *Aneka Perjanjian* . Bandung: Citra Aditya .

S, A. (2007). *Ekonomi* . Jakarta: Erlangga.

S.Meliala, D. (2012). *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW* . Bandung : Nuansa Aulia .

Santoso, U. (Jakarta). *Hukum Perumahan* . 2014: Prenada Media Group.

Setiawan, R. (2018). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* . Bandung : BinaCipta.

Silondae, A. A. (2017). *Pokok-Pokok Hukum Bisnis* . Jakarta : Salemba Empat .

Sinungan, M. (2000). *Manajemen Dana Bank* . Jakarta: Bumi Aksara.

Soedharyo Soimin, S. (2015). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta : Sinar Grafika.

Soimin, S. (2016). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta: Sinar Grafika

Suharnoko. (2012). *Hukum Perjanjian* . Jakarta : Kencana Prenada Media Group

Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* . Jakarta : Rineka Cipta .

Supramono, G. (2014). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta : Rineka Cipta .

Sutarno. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* . Bandung : Alfabeta

Sutarno. (2014). *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank* . Bandung : Alfabeta

Syafrinaldi. (2014). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.

Syarifudin, A. S. (2006). *Benang Kusut Peradilan Korupsi Perbankan*. Jakarta Pusat: Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN).

Tantri, T. A. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan* . Jakarta : Raja Grafindo Persada .

Thalib, A. (2016). *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*. Pekanbaru: UIR Press.

Tobing, R. D. (2017). *Hukum Lembaga Pembiayaan* . Surabaya : LaksBang PRESSindo .

Tutik, T. T. (2010). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* . Jakarta: Kencana.

Usman, D. S. (2010). *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Widjaja, G. (2007). *Memahami Prinsip Keterbukaan Hukum Perdata* . Jakarta : Raja Grafindo Persada.

## Jurnal

Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing. *UIR Law Review Vol.2 No.2*, 397. Retrieved Februari Rabu, 2021, from <https://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/1663>

Admiral. (2019). Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan. *Fakultas Hukum UIR*, 129. Retrieved Maret Selasa, 2021 from <https://ejournal.uniks.ac.id/index.php/KODIFIKASI/article/view/74/54>

Bakari, U. R. (2015). Analisi Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Di BTN Cabang Gorontalo . *Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo*. Retrieved Maret Sabtu , 2021, from <http://siat.ung.ac.id/files/wisuda/2014-2-1-74201-271410151-bab1-16012015090416.pdf>

Euis Amalia, M. d. (2007). Konsep dan Mekanisme Bank Syariah. *FSH UIN Syahid Jakarta*, 29. Retrieved Juni Sabtu, 2021, from <https://onesearch.id/Record/IOS6578.3493>

Ikhsan. (2015). Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah di Bank Rakyat Indonesia Unit Simpang Baru Pekanbaru. *JOM Fakultas Hukum*. Retrieved Juni Selasa, 2021, from <https://media.neliti.com/media/publications/34442->

[ID-tindakan-penyelamatan-kredit-bermasalah-di-bank-rakyat-indonesia-unit-simpang-ba.pdf](#)

Permatasari, Y. (2016). Analisis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Antara Nasabah dengan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan. *Fakultas Hukum UIR* . Retrieved maret minggu , 2021

Rahdiansyah. (2018). Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil. *Fakultas Hukum UIR*, 313. Retrieved Juni Sabtu , 2021, from <https://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/1434/920>

### **Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### **Internet**

[www.artikata.com/](http://www.artikata.com/). (n.d.). Retrieved Februari Minggu , 2021, from :

<https://www.artikata.com/>

BNI. (n.d.). Retrieved JUNI Selasa, 2021, from BNI: <https://www.bni.co.id/id-id/>

UU Nomor 10 Tahun 1998. (n.d.). Retrieved Februari Senin, 2021, from <https://www.bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf>.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau