PROSES HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN KLAUSUL ASURANSI
(Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang UtamaTanjung Karang)

(Skripsi)

Oleh:

Deska Rima

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016

ABSTRAK

PROSES HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN KLAUSUL ASURANSI (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang UtamaTanjung Karang)

OLEH:
DESKA RIMA

PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang merupakan bank yang menyediakan program kredit pemilikan rumah (KPR). KPR adalah salah satu kredit konsumtif yang ditujukan kepada konsumen yang ingin mengajukan fasilitas kredit untuk pemilikan rumah. Perjanjian kredit pemilikan rumah antara pihak bank dan pihak nasabah menimbulkan hak dan kewajiban dengan menjaminkan rumah yang merupakan objek dari perjanjian kredit. Peranan lembaga asuransi sebagai salah satu lembaga keuangan nonperbankan mempunyai fungsi sangat penting untuk mengalihkan risiko dan memberikan ganti kerugian apabila terjadi peristiwa yang tidak tentu *(evenement)* yang mungkin terjadi selama pelaksanaan kredit. Permasalahan dalam penelitian ini adalah pertama, dasar hukum perjanjian kredit yang didalamnya terdapat klausul asuransi, kedua, proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang, dan ketiga, proses klaim asuransi apabila terjadi *evenement* terhadap objek asuransi berupa kredit pemilikan rumah.

Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif-terapan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, kemudian analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian menyatakan bahwa perjanjian kredit diatur pada pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 dalam Buku Ketiga KUHPerdata tentang perikatan. Kredit juga diatur dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan pada pasal 11 ayat (1) dan (2) mengenai batas maksimum pemberian kredit. Perjanjian kredit dengan mencantumkan klausul asuransi ini didasarkan pada perjanjian asuransi yang diatur dalam pasal 1 ayat (1) dalam Undang-undang No. 40 tahun 2014 tentang peransuransian. Dengan adanya pencantuman klausul asuransi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah maka pihak debitor jelas akan mendapatkan perlindungan hukum. Jika terjadi *evenement* akibat meninggalnya debitor atau timbulnya kerugian, kerusakan, musnahnya harta kekayaan dan barang jaminan selama jangka waktu pelaksanaan perjanjian kreditnya, maka debitor akan mendapatkan ganti kerugian atas semua kerugian yang dideritanya.

Dan pihak bank tidak akan mengalami kerugian, karena semua ganti kerugian akibat *evenement* ditanggung oleh pihak asuransi. Proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang melalui beberapa tahapan yaitu terlebih dahulu calon nasabah mengajukan permohonan kredit yang harus mencantumkan dan melengkapi dokumen adminstrasi kredit. Setelah permohonan kredit diterima oleh bank, calon nasabah diminta untuk memberi keterangan-keterangan tambahan yang dapat menjelaskan isi dari berbagai dokumen yang disampaikannya kepada bank secara lisan melalui wawancara maupun tertulis sesuai dengan informasi maupun data yang diminta oleh petugas bank. Kemudian petugas bank melakukan analisis kredit berdasarkan pedoman yang sudah ditentukan pihak bank, selanjutnya adalah mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui dan atau mengusulkan permohonan kredit kepada pejabat yang lebih tinggi. Jika permohonan kredit disetujui, maka dilakukan pencairan kredit. Perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang debitor menutup asuransi jiwa melalui lembaga BNI *life* dan asuransi kebakaran melalui lembaga Wahanatata. Sesuai dengan perjanjian pihak bank diberikan kuasa oleh debitor dapat mengajukan klaim apabila timbulnya kerugian, kerusakan, atau musnahnya harta kekayaan atau barang jaminan penerima kredit, bank akan melakukan proses klaim asuransi kepada pihak penanggung sebagai lembaga asuransi yang meliputi pelaporan klaim, validitas dokumen dan penelitian. Berdasarkan penelitian terhadap dokumen pendukung klaim yang diajukan oleh tertanggung, penanggung dapat mengetahui apakah klaim tersebut valid atau tidak. Klaim dinyatakan valid bilamana dokumen pendukung klaim telah membuktikan kebenaran terjadinya klaim tersebut dan dijamin didalam syarat-syarat pertanggungan. Jika klaim valid selanjutnya akan dilakukan pembayaran ganti kerugian oleh penanggung kepada tertanggung selaku debitor.

Kata kunci: Proses Hukum, Perjanjian Kredit Bank, Klausul Asuransi

PROSES HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

DENGAN KLAUSUL ASURANSI

(Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang UtamaTanjung Karang)

Oleh:

DESKA RIMA

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016

Judul Skripsi	:	**PROSES HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN KLAUSUL ASURANSI (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang)**
Nama Mahasiswa	:	Deskarima
No. Pokok Mahasiswa	:	1212011090
Bagian	:	Hukum Keperdataan
Fakultas	:	Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Dr. Hamzah, S.H., M.H.
NIP 19690520 1998 02 1 001

Siti Nurhasanah, S.H., M.H.
NIP 19710211 199802 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum.
NIP 19580527 198403 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

   Ketua : **Dr. Hamzah, S.H., M.H.**.....

   Sekretaris/Anggota : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.** .....

   Penguji
   Bukan Pembimbing : **Lindati Dwiatin, S.H., M.Hum.**.....

2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S.
NIP 19621109 198703 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 18 Agustus 2016

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis adalah Deska Rima, penulis dilahirkan pada tanggal 01 Agustus 1993 di Terdana, Kotaagung Pusat, Kabupaten Tanggamus. Penulis merupakan anak ke-enam dari sembilan bersaudara, putri dari pasangan Bapak Rusli Thalib dan Ibu Salimah.

Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri Ratu 01 pada tahun 2006, Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 01 Kotaagung pada tahun 2009, dan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 01 Kotaagung pada tahun 2012.

Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada tahun 2012. Selama menjadi mahasiswa penulis aktif mengikuti kegiatan seminar daerah maupun nasional dan organisasi yaitu terdaftar sebagai Anggota dari Biro Dana Usaha Fossi Fakultas Hukum pada Tahun 2012-2013, selanjutnya pada tahun 2014-2015 mendapat amanah sebagai Sekretaris Biro Dana Usaha Fossi Fakultas Hukum, selanjutnya pada tahun 2015-2016 kembali mendapat amanah sebagai Ketua Dana Usaha pada Himpunan Mahasiswa Perdata, serta mendapat amanah sebagai Bendahara Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia Cabang Unila.

MOTO

Barang siapa yang betul-betul bertaqwa kepada Allah SWT, sesungguhnya Allah akan memberi jalan keluar dari kesulitan dan Allah akan memberi kepadanya rizki yang tak terduga.

(Q.S. Ath-Thalaq : 2-3)

"Sesungguhnya, sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari satu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap."

(Q.S. Insyiraah : 6-8)

Dan Dia mendapatimu sebagai seorang yang bingung, lalu Dia memberikan petunjuk.

(Adh-Dhuhaa : 7)

Allah mengingatkanmu dalam Alqur'an kepada manusia yang melampaui batas terhadap diri sendiri agar jangan berputus asa dari Rahmat-Nya karena Allah maha pengampun dan maha penyayang

(QS Az-Zumar:53)

PERSEMBAHAN

Atas Ridho Allah SWT dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsiku ini kepada:

Kedua orangtuaku tercinta Bapak Rusli Thalib dan Ibu Salimah, serta kepada kakak, adik-adikku yang selalu mendukung, mendoakan, hingga tak pernah lelah menunggu kesuksesanku.

SANWACANA

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Dengan mengucap syukur Alhamdulillah, atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala keberkahan, nikmat, rahmat, taufik serta hidayah-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini yang berjudul PROSES HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN KLAUSUL ASURANSI (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan ilmu pengetahuan, bimbingan, dan masukan yang bersifat membangun dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Hamzah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;

4. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan motivasi dan masukan yang membangun serta mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;
5. Ibu Lindati Dwiatin, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat, saran serta pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
6. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang juga telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat, saran serta pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
7. Bapak Dr. M.Fakih, S.H., M.S. selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Terimakasih Bidikmisi yang telah memutus rantai kemiskinan dan menggapai asa di semua ketidakmampuanku sehingga bisa mewujudkan mimpiku demi membanggakan kedua orangtuaku;
9. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung, khusunya Bapak/Ibu Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang penuh ketulusan dan dedikasi tinggi untuk memberikan ilmu yang bermanfaat dan motivasi bagi penulis, serta segala kemudahan dan bantuannya selama penulis menyelesaikan studi;
10. Sahabat-sahabatku tercinta Ayu Destya Ningrum, Anastasya Resti Ermalasari, Amnesty Aulia Utami, Ummu Haarisah, Utia Meylina Umar, Dewi Nurhalimah, Pipin Lestari, Bela Shinta, Marlina, Listiani Budi Utama,

serta tak lupa untuk adikku Siti Rodianatun Zannah kalian adalah bagian dari kekuatanku yang selalu memberikan motivasi, dukungan baik didalam suka maupun duka, serta do'a untuk kesuksesanku

11. Keluarga besar UKM-F Fossi Fakultas Hukum Dewi Nurhalimah, Utia Meylina Umar, Marlina, Ummu Haarisah, Pipin Lestari, Bela Shinta, Sutiadi Kurniawan, Riky Farizal, Tengku Alpon Adam, Deka Nanda Prakoso, Ahmad Nur Hidayat, Dwi Zaen Prasetyo, Albar Diaz Novandi, Husen Rifa'i, dan untuk adik-adikku Rini wulandari, Ria, Sariani, Indri Komalasari, Atika, Aprin, Tina Apriliana, Mesiska Larasati, Siti Nurhasanah, Ayu dewi, dan Ayu Helokity, terimakasih atas do'a dan dukungannya selama ini;
12. Teman-teman tercinta Hima Perdata angkatan 2012 terimakasih atas kebersamaan dan pengalaman yang diberikan selama ini;
13. Keluarga Besar DPC Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia, Bung Rahmat, Saprizal gaoh, Evan, Jonatan, Ayus, Yogi, dan untuk sarinahnya Anastasya, Ines Septia Gumay, Ria Maheresty, Ayu Destya Ningrum, Amnesty Aulia Utami, Mirna, Mery, Rahma Nita Sari, Devi Bofaciko, Deta, serta Alumni yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terimakasih untuk untuk proses pembelajaran, pengalaman, dan semua ilmu yang telah diberikan.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas semua do'a, motivasi, bantuan, dan dukungannya;

15. Almamater Tercinta.

Penulis Berharap Allah SWT membalas kebaikan dan pengorbanan mereka, akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembaca.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Bandar Lampung, Agustus 2016

Penulis,

Deska Rima

DAFTAR ISI

ABSTRAK i
HALAMAN JUDUL ii
HALAMAN PERSETUJUAN iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
RIWAYAT HIDUP v
MOTTO vi
HALAMAN PERSEMBAHAN vii
SANWACANA viii
DAFTAR ISI ix

I. PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 5
C. Ruang Lingkup 5
D. Tujuan Penelitian 6
E. Kegunaan Penelitian 6

II. TINJAUAN PUSTAKA 8
A. Pengertian Proses 8
B. Pengertian Hukum 8
C. Tinjauan umum tentang Perbankan 9
1. Pengertian Bank. 9
2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank 11
D. Tinjauan umum tentang Kredit Perbankan.. 15
1. Pengertian Kredit 15
2. Unsur-unsur Kredit 17
3. Fungsi Kredit. 19
4. Jenis-jenis Kredit Perbankan. 19
5. Dasar-dasar Pemberian Kredit Bank 23
E. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah 29
F. Tinjauan umum tentang Asuransi 33
1. Definisi dan Unsur Asuransi 33
2. Tujuan Asuransi 36
3. Polis Asuransi 38
4. Premi Asuransi 40
5. Risiko dalam Asuransi 41
6. Jenis Klausula Asuransi 42
7. Batalnya Asuransi 44
G. Kerangka Pikir 45

III. METODE PENELITIAN 48
A. Jenis Penelitian dan Tipe Penelitian 48
B. Pendekatan Masalah..... 50
C. Data dan Sumber Data 50
D. Metode Pengumpulan Data..... 52
E. Lokasi penelitian..... 53
F. Metode Pengolahan Data 56
G. Analisis Data 54

IV. PEMBAHASAN. 55
A. Dasar Hukum Perjanjian Kredit yang Didalamnya Terdapat Klausul Asuransi..... 55

B. Proses Hukum Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang..... 63

C. Proses Klaim Apabila Terjadi Evenement pada Objek Perjanjian Pemilikan Rumah secara Kredit..... 77

V. PENUTUP 82
A. Kesimpulan 82
B. Saran 84

DAFTAR PUSTAKA .
LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, yang mempunyai fungsi sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai perlindungan jati diri. Manusia secara individu maupun kelompok (keluarga) berusaha memiliki rumah sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan, serta dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia.[1]

Undang-undang No. 1 tahun 2011 pasal 1 angka (7) menyatakan bahwa rumah dapat berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan dasar, tempat tinggal atau hunian, aset kekayaan bagi pemiliknya, status sosial dan ekonomi bagi pemiliknya, tempat untuk mendapatkan penghasilan atau keuntungan, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat bagi pemiliknya, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.[2]

\

[1] C. Djemabut Blang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok,* (Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1996) hlm 4

[2] Undang-undang No. 1 tahun 2011 Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 No.7 mengenai Perumahan dan Pemukiman

Standar pokok pembangunan dalam mensejahaterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Namun di tengah laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat setiap pertahunnya, bukan hal yang tidak memungkinkan dapat menyebabkan ledakan penduduk, dan tidak diimbangi dengan luasnya lahan atau tanah untuk mendirikan rumah sebagai tempat tinggal. Dengan demikian akan mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal dengan harga terjangkau bagi masyarakat luas, dan dalam usaha untuk memiliki rumah, tidak semua golongan masyarakat dapat membeli langsung secara tunai.

Upaya yang telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat, khususnya di bidang perumahan dan pemukiman adalah penyediaan fasilitas pembiayaan untuk kredit pemilikan rumah selanjutnya disebut (KPR). Kredit pemilikan rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor (nasabah) untuk digunakan membeli rumah berikut tanah guna dimiliki dan dihuni untuk dipergunakan sendiri. Kredit pemilikan rumah merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau kredit konsumtif.[3] Dengan menggunakan fasilitas kredit ini, masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat membeli secara tunai kepada pihak ketiga selaku penjual. Selanjutnya antara pihak bank selaku kreditor dan pihak debitor terdapat hubungan kontraktual yang dituangkan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dengan menjaminkan rumah yang merupakan objek dari perjanjian kredit kepada

[3] Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (PT.Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2003) hlm 372

bank sebagai bentuk perlindungan bank jika suatu saat terhadap pelaksanaan perjanjian kredit terjadi kelalaian yang disebabkan oleh debitor yang wanprestasi dan mengakibatkan bank harus menanggung kerugian, maka objek dari perjanjian kredit akan disita selanjutnya akan dilelang oleh bank disesuaikan dengan jumlah pinjaman yang belum lunas.

PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang merupakan salah satu bank yang menawarkan kredit konsumtif untuk pembiayaan kredit pemilikan rumah kepada masyarakat umum dengan bunga yang relatif rendah serta proses yang mudah. Pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) dapat diajukan oleh perorangan secara langsung melalui pihak perbankan.

Peranan lembaga asuransi sebagai salah satu lembaga keuangan non perbankan yang mempunyai fungsi untuk mengalihkan risiko dan memberikan ganti kerugian apabila terjadi peristiwa tidak tentu *(evenement),* menjadi sangat penting dan dibutuhkan untuk mengatasi risiko yang mungkin terjadi selama pelaksanaan kredit,[4] dalam hal ini bank dapat bekerjasama dengan perusahaan asuransi untuk mengamankan objek dari perjanjian kredit berupa kredit pemilikan rumah dari kebakaran dan atas meninggalnya debitor selama jangka waktu pelaksanaan perjanjian kredit. Berdasarkan hubungan kerjasama tersebut maka bank bila terjadi risiko kredit *(evenement*) akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Dapat dikatakan bahwa bank dan perusahaan asuransi melakukan suatu perjanjian timbal balik, di satu sisi perusahaan asuransi berusaha menanggung kerugian dan di sisi lain bank harus membayar premi sesuai yang diperjanjikan, premi yang

[4] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Asuransi Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2011) hlm 12

dibayarkan bank kepada perusahaan asuransi di ambil dari kredit yang diajukan debitor, yang mana besarnya premi ditentukan oleh perusahaan asuransi. Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2014 tentang perasuransian dalam Pasal 1 angka (1) menyatakan bahwa Asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti atau memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya tertanggung atau pembayaran yang didasarkan pada hidupnya tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana.

Kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang diasuransikan melalui lembaga asuransi kebakaran Wahanatata dan asuransi jiwa kredit melalui lembaga BNI *Life Insurance*, sehingga apabila risiko *(evenement*) yang tidak diharapkan akhirnya terjadi terhadap objek perjanjian kredit pemilikan rumah dan akibat meninggalnya debitor, maka perusahaan asuransi akan menghitung berapa besar pembayaran untuk mentupi ganti kerugian akibat kebakaran, dan menutup sisa atau kekurangan kredit yang belum terbayar secara sekaligus dan bank tidak akan mengalami kerugian yang disebabkan oleh risiko kredit *(evenement).*[5]

[5] Penjelasan Pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 2 tahun 1992 Lembaran Negara Tahun 1992 No. 13Tentang Usaha Peransuransian.

Berdasarkan latar belakang inilah Penulis tertarik untuk membahas masalah tentang proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang, terkait bagaimana proses dalam pemberian kredit pemilikan rumah. Untuk itulah penulis mengangkat suatu judul skripsi dengan judul **Proses Hukum Dalam perjanjian Kredit Bank Dengan Klausul Asuransi (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang).**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka dalam penelitian ini ada beberapa masalah yang dirumuskan dan dicari penyelesainnya. masalah tersebut sebagai berikut:

A. Apakah Dasar hukum perjanjian kredit yang didalamnya terdapat klausul asuransi?

B. Bagaimanakah proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang?

C. Bagaimanakah proses klaim apabila terjadi *evenement* pada objek perjanjian pemilikan rumah secara kredit?

C. Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup permasalahannya adalah :

a. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup objek kajian penelitian ini adalah mengenai dasar hukum

perjanjian kredit pemilikan rumah yang didalamnya terdapat klausul asuransi, proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang, proses klaim apabila terjadi *evenement* pada objek perjanjian pemilikan rumah secara kredit

b. Ruang lingkup kajian

Adapun lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan khususnya hukum perbankan, dan hukum asuransi.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan memahami dasar hukum perjanjian kredit pemilikan rumah yang didalamnya terdapat klausul asuransi
2. Menganalisis proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang
3. Mengetahui dan memahami proses klaim apabila terjadi *evenement* pada objek perjanjian pemilikan rumah secara kredit

E. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil baik bagi penulis sendiri maupun bagi masyarakat pada umumnya. Adapun manfaat penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Perbankan, Hukum Asuransi dan Hukum Perdata pada umumnya.

b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu Hukum Perdata pada umumnya, Hukum Perbankan dan Hukum Asuransi pada khususnya, yaitu mengenai Proses Hukum dalam perjanjian kredit bank dengan klausul asuransi (studi perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang)

2. Manfaat Praktis

a. Hasil penelitian ini diharapkan akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti yaitu mengenai Proses Hukum dalam perjanjian kredit bank dengan klausul asuransi (studi perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang)

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi dan gambaran kepada masyarakat pada umumnya dan semua pihak yang berkepentingan pada khususnya, yang dapat digunakan untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan permasalahan dan pokok bahasan tentang perlindungan hukum, perbankan, dan asuransi.

c. Sebagai salah satu syarat menempuh ujian sarjana Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Proses

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian proses meliputi runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu, rangkaian tindakan, pembuatan, atau pengolahan yang menghasilkan produk melalui tahapan-tahapan tertentu.[6]

B. Pengertian Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian hukum merupakan peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, seperti Undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat dan merupakan patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu.

Pengertian hukum menurut beberapa ahli sebagai berikut:

1. Plato, Hukum adalah seperangkat peraturan-peraturan yang tersusun dengan baik dan teratur dan bersifat mengikat hakim dan masyarakat.
2. Immanuel Kant, Hukum adalah segala keseluruhan syarat dimana seseorang memiliki kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain dan menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan.

---

[6] Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Pusat Bahasa, Jakarta: 2008) hlm 531

3. Achmad Ali, Hukum merupakan seperangkat norma mengenai apa yang benar dan salah, yang dibuat dan diakui eksistensinya oleh pemerintah, baik yang tertuang dalam aturan tertulis maupun yang tidak, terikat dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat secara menyeluruh, dan dengan ancaman sanksi bagi pelanggar aturan norma itu.
4. Mochtar Kusumaatmadja, Hukum adalah keseluruhan kaidah serta semua asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dan bertujuan untuk memelihara ketertiban serta meliputi berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.
5. Abdulkadir Muhammad, Hukum merupakan segala peraturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang memiliki sanksi tegas terhadap pelanggarannya.

Dilatarbelakangi pengertian hukum diatas dapat disimpulkan bahwa hukum adalah ketetapan, peraturan dan ketentuan yang telah disepakati oleh masyarakat dan para penegak hukum, yang harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Hukum mengandung sanksi-sanksi tertentu untuk diterapkan pada para pelanggar hukum.[7]

C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Istilah bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang digunakan oleh banker untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku kemudian berkembang dan populer menjadi bank.[8] Kamus Besar Bahasa Indonesia merumuskan bank sebagai usaha di bidang

[7] Wawan Muhwan Hariri. *Pengantar Ilmu Hukum*, (CV. Pustaka Setia, Bandung: 2012) hlm 56
[8] Ratna Syamsiar, *Hukum Perbankan*, (Justice Publicer, Bandar Lampung: 2014) hlm 14

keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.[9]

Berkaitan dengan pengertian bank, Pasal 1 angka (2) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan merumuskan bahwa "bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak."[10] Dari pengertian di atas, terlihat bahwa usaha bank lebih terarah tidak semata-mata memutar uang untuk mencari keuntungan perusahaan, tetapi Undang-undang menghendaki agar taraf hidup rakyat dapat ditingkatkan. Hal ini merupakan salah satu tanggung jawab bank dalam rangka mewujudkan cita-cita negara kita untuk mencapai masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, dalam kehidupan sehari-hari, bank tidak boleh terlepas dari kegiatan pembangunan. Setiap kegiatan bank harus berhasil-guna bagi kepentingan masyarakat.

Bank sebagai badan hukum secara yuridis formal merupakan subjek hukum yang dapat mengikatkan dirinya dengan pihak ketiga. Dalam praktik bank diwakili oleh pengurus bank. Bank lembaga keuangan yang tugas pokoknya mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat (*financial intermediary*). Selain itu juga bank memberikan jasa-jasa keuangan dan pembayaran lainnya, dengan demikian ada dua peranan penting yaitu sebagai

---

[9] Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Pusat Bahasa, Jakarta: 2008) hlm 136

[10] Pasal 1 angka(2) Undang -undang No. 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 No.182 Tentang Perbankan.

lembaga penyimpan dana masyarakat dan sebagai lembaga penyedia dana bagi masyarakat dan atau bagi dunia usaha.[11]

2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank

Asas perbankan yang dianut di Indonesia tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengemukakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.[12] Demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Secara umum asas-asas suatu bank terdri dari asas kehati-hatian, asas jaminan (kepercayaan), asas rahasia bank, asas transparansi, sedangkan yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian tidak ada penjelasan resminya, namun dapat dikatakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya ketika harus membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti, dan professional, sehingga memperoleh kepercayaan dari masyarakat.

Bank dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya, harus selalu mematuhi seluruh peraturan Perundang-undangan yang berlaku secara konsisten, dengan didasari oleh itikad baik, dengan diberlakukannya prinsip kehati- hatian supaya bank dalam keadaan sehat, sehingga selalu *liquid* dan *solvent*, dengan begitu diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan selalu tinggi dan masyrakat bersedia menyimpan dananya di bank.[13]

---

[11] Ratna Syamsiar, *Hukum Perbankan , Op.cit.*,hlm 26

[12] Pasal 2 Undang -undang No. 10 tahun 1998 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 No.182 Tentang Perbankan.

[13] *Ibid.,* hlm 19

Kepercayaan masyrakat terhadap lembaga perbankan hanya dapat ditumbuhkan apabila lembaga perbankan dalam kegiatan usahanya selalu dalam keadaan sehat. Dalam rangka memperoleh kebenaran atas laporan yang disampaikan bank, maka Bank Indonesia diberi wewenang untuk melakukan pemeriksaan buku-buku dan berkas-berkas yang ada pada bank. Pemeriksaan tersebut dilakukan oleh Bank Indonesia baik secara berkala maupun setiap waktu apabila diperlukan. Hal tersebut dinyatakan dalam pasal 31 Undang-undang 10 No. tahun 1998 tentang Perbankan.[14]

Salah satu *facto*r untuk dapat memelihara dan meningkatkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank pada khususnya dan perbankan pada umumnya ialah kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank maksudnya adalah menyangkut dapat atau tidaknya bank dipercaya nasabah yang menyimpan dananya dan atau menggunakan jasa-jasa lainnya dari bank tersebut untuk tidak mengungkapkan keadaan keuangan dan transaksi nasabah yang bersangkutan kepada pihak lain, dengan kata lain, tergantung kepada kemampuan bank itu untuk menjunjung tinggi dan mematuhi dengan teguh rahasia bank.[15] Dalam praktik para nasabah penyimpan dana, kurang atau tidak mengetahui tentang tingkat kesehatan bank yang mereka percayai. Para nasabah itu baru mengetahui adanya kegoncangan pada bank tersebut pada saat masalah terjadi. Para nasabah penyimpan dana tidak mempunyai kesempatan untuk menarik dananya. Dalam hal ini pihak nasabah mempunyai hak untuk memperoleh informasi berdasarkan

[14] Pasal 31Undang -undang No. 10 tahun 1998 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 No.182 Tentang Perbankan.

[15] *Ibid.,* hlm 20

hukum *normative* tertulis yaitu pasal 29 ayat (4) Undang-undang No. 7 tahun 1992.[16]

Asas transparansi yang ditetapkan dalam pasal 35 Undang-undang No 7 tahun 1992 tentang Perbankan diwajibkan bagi bank untuk mengumumkan neraca dan perhitungan laba/rugi dalam waktu dan bentuk yang ditetapkan Bank Indonesia.[17]

Pasal 3 Undang-undang Perbankan No. 7 Tahun 1992, merumuskan mengenai fungsi perbankan, yaitu bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, hal ini mencerminkan fungsi bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana. Untuk merealisasikan fungsi ini bank harus menjalankan usahanya secara professional sehingga masyarakat percaya untuk menyimpan dananya di bank akan aman. Selain itu dengan mengunakan jasa perbankan mempermudah aktifitas masyrakat penyimpan dana.[18]

Pengertian menghimpun dana (*fund raising*) menurut Abdul Kadir Muhammad adalah kegiatan usaha mencari dan mengumpulkan dana dari masyakat luas dengan menggunakan strategi tertentu, sehingga masyarakat mau menanamkan dana di bank dalam bentuk simpanan.[19] Fungsi penyaluran dana sebagai penyaluran kredit yaitu sebagai kegiatan bisnis meminjamkan dana kepada

---

[16] Pasal 29 ayat(4) Undang -undang No. 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 No.182 Tentang Perbankan.

[17] Pasal 35 Undang-undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 Lembaran Negara Tahun 1192 No.32 Tentang Usaha Peransuransian

[18] I*bid*., hlm 26

[19] Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan* (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2004) hlm 17

masyarakat berdasarkan pinjam meminjam disertai bunga yang sudah ditentukan dan wajib dilunasi bersama utangnya pada akhir jangka waktu perjanjian. [20]

Pasal 4 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak." [21]Artinya bahwa bank tidak cukup hanya menjalankan kegiatannya saja, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, tetapi juga mempunyai tujuan yang jelas demi kepentingan pembangunan nasional, meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan stabilitas nasional, yang merupakan sasaran perbankan dalam melakukan kegiatan sebagaimana fungsinya tersebut di atas.

Keberhasilan perbankan dalam memainkan peranannya dalam pembangunan nasional tentu akan dapat mewujudkan kehidupan rakyat yang lebih baik dari sebelumnya.[22]

D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Perbankan

1. Pengertian Kredit

Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merupakan peraturan dasar bagi perbankan Indonesia dalam menjalankann usahanya. Ketentuan tersebut mengatur segala aspek dalam kegiatan perbankan baik dari segi esensi, eksistensi, maupun hubungannya dengan pihak lain. Salah satu dari sekian banyak

---

[20] Ratna Syamsiar. *Op.cit* hlm 27

[21] Pasal 4 Undang -undang No. 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 No.182 Tentang Perbankan

[22] Muhammad Jhumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2003) hlm 86

usaha bank adalah memberi kredit. Pemberian kedit tersebut harus dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian sesuai dengan pasal 7 Undang-undang otoritas jasa keuangan. Hal ini dikarenakan setiap pemberian kredit oleh lembaga perbankan mengandung resiko kegagalan atau kemacetan.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah melainkan sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak diantaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi, dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaiaan kredit bermasalah.

Mengingat begitu luas ruang lingkup unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini, maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara hati-hati dengan ditunjang *profesionalisme* serta integritas moral yang haus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut. Hal demikian tidak berlebihan karena akar dari pengertian kredit itu sendiri yaitu kepercayaan.[23]

Kosa kata kredit berasal dari bahasa romawi yaitu dari kosa kata *credere* yang berarti percaya. Dengan demikian maka dasar pengertian dari istilah atau kosa kata kredit yaitu kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara para pihak, sepenuhnya juga harus didasari oleh adanya

[23] Ratna Syamsiar., *Op.Cit* hlm 136

saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitor) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontra prestasinya.

Berjalannya kegiatan perkreditan akan lancar apabila adanya saling mempercayai dari semua pihak yang terkait dalam kegiatan tersebut, keadaan itu dapat terwujud apabila semua pihak terkait mempunyai integritas moral. Kondisi dasar seperti ini dibutuhkan oleh bank dalam usaha dan alokasi dana untuk kredit, karena dana yang ada pada bank sebagian besar merupakan dana milik pihak ketiga yang dipercayakan kepada bank tersebut. Dengan demikian sebaliknya pula bank di tuntut dan berkewajiban untuk selalu menjaga kepercayaan yang diberikan oleh pihak ketiga tersebut dalam menjalankan penggunaan dana tersebut.[24]

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (12) Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan adalah "Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan".[25]

Dalam Pasal 1 angka (11) Undang-undang No. 10 tahun 1998 mengalami sedikit perubahan, selengkapnya adalah "kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam

[24] Muhammad Jhumhana., *Loc.Cit* hlm 367

[25] Pasal 1 angka (12) Undang -undang No. 7 tahun 1992 Lembaran Negara Tahun 1192 No. 32 Tentang Perbankan

untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tetentu dengan jumlah bunga".[26] Dari kedua pengertian tersebut terlihat adanya suatu perbedaan mengenai kontra prestasi, semula kontra prestasi dari kredit tersebut dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan. Sedangkan pada ketentuan yang baru kontra prestasi hanya berupa bunga saja, latar belakang perubahan tersebut mengingat kontra prestasi berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasakan prinsip syariah, yang sangat berbeda sekali penghitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.[27]

2. Unsur-Unsur Kredit

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

Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan maka pandangan antara kreditor dan debitor secara jelas mempunyai perbedaan, namun demikian mereka terikat dalam satu kepentingan atas kondisi yang ada, maksudnya bahwa dari sisi kreditor kegiatan kredit yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitor yaitu bahwa kredit tersebut memberikan bantuan bagi dirinya untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar dimasa depan dimana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang. Sebaliknya dari sisi

[26] Pasal 1 angka 11 Undang -undang No. 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 No.182 Tentang Perbankan.

[27] *Ibid.,* hlm 368

sipenerima pembayaran di masa depan (kreditor) maka hal itu merupakan klaim terhadap orang lain untuk membayar.

Keadaan diatas mengambarkan antara prestasi dengan kontra prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya dengan kata lain adanya tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan timbulnya suatu risiko yang berasal dari ketidak tentuan, dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Dari gambaran uraian diatas tersebut maka dalam kegiatan kredit menurut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur tersebut :

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari sipemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar benar di terimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat-risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan, inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah penjaminan dalam kredit.

4. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang dan jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam perkreditan.[28]

3. Fungsi Kredit

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitor, kreditor, maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik maksudnya baik bagi pihak debitur, maupun kreditor mendapatkan kemajuan.

Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan, dan masyarakatpun maupun negara mengalami suatu penambahan dari penerimaan pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi meningkatkan daya guna uang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, salah satu alat stabilitas ekonomi, meningkatkan kegairahan dalam berusaha, meningkatkan pemerataan pendapatan, meningkatkan hubungan intenasional.[29]

4. Jenis-jenis Kredit Perbankan

Jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu kepada kriteria tertentu. Pengklasifian jenis-jenis kredit tersebut bermula dari klasikasi yang dijalankan oleh perbankan dalam rangka mengontrol portofolio kredit secara efektif. Dari

[28] *Ibid*., hlm 369- 371
[29] *Ibid.,* hlm 372

kegiaan pengklasifikasian tersebut maka saat ini dikenal jenis-jenis kredit yang didasarkan pada :

1. Jenis Kredit dilihat dari Tujuan
   a. Kredit Konsumtif

      Kredit yang bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan lainnya guna memenuhi kebutuhan dalam konsumsi.

   b. Kredit Produktif

      Kredit yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, sampai pada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.
2. Jenis Kredit dilihat dari Jangka Waktu
   a. *Short Term Credit* (kredit jangka pendek) Adalah kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun
   b. *Intermediate Term Credit* (kredit jangka waktu menengah) adalah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu dari satu sampai tiga tahun
   c. *Long Term Credit* (kredit jangka Panjang) Adalah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun
   d. *Demand loan atau call loan* Suatu bentuk kredit yang setiap waktu dapat diminta kembali
3. Jenis Kredit dilihat dari Tujuan Penggunaan
   a. Kredit Modal Kerja/Kredit Eksploitasi merupakan kredit modal kerja kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan *(working capital loan)*

b. Kredit Investasi

kredit investasi kredit jangka menengah dan panjang yang diberikan untuk membiayai proyek baru ataupun proyek perluasan suatu perusahaan *(investment loan)*

c. Kredit Konsumsi

kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya kepada pihak perseorangan, termasuk pegawai bank pelapor, untuk keperluan konsumsi dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara lain; kredit perseorangan; kredit konsumtif *(consumer credit; personal credit; consumer loan)*

4. Jenis Kredit Menurut Sektor Ekonomi

a. sektor Pertanian, Perburuhan, dan Sarana Pertanian

b. sektor Pertambangan

c. sektor Perindustrian

d. sektor Listrik, Gas, dan Air

e. sektor Konstruksi

f. sektor Perdagangan, Restoran, dan Hotel

g. sektor Jasa-jasa Sosial Masyarakat

h. sektor lain-lain

5. Jenis Kredit Menurut Sifat

a. Kredit atas dasar Transaksi satu kali (*Eenmalig*) Kredit jangka pendek untuk pembiayaan suatu transaksi tertentu dengan sistem sekali tarik, penarikan kredit hanya satu kali selama jangka waktu kredit sehingga harus lunas dan berakhir secara otomatis pada saat transaksi selesai.

b. Kredit atas dasar Transaksi Berulang (*Revolving*) Kredit jangka pendek untuk usaha yang merupakan suatu seri transaksi yang sejenis.

c. Kredit atas dasar Plafon Terikat

Kredit diberikan dengan jumlah dan jangka waktu tertentu dengan tujuan untuk tambahan modal kerja bagi unit produksi atas dasar penilaian kapasitas produksi/kebutuhan modal kerja

d. Kredit atas dasar Plafon Terbuka

Kredit untuk kebutuhan modal kerja, maksimum kredit yang diberikan tidak terikat pada kapasitas produksi normal ataupun realisasi penjualan (*onzet*). Selama jangka waktu kredit masih berlaku, nasabah dapat melakukan penarikan dan penyetoran sehingga posisi baki debet dapat menunjukkan jumlah yang naik/turun.

e. Kredit atas dasar Penurunan Plafon secara Berangsur

Kredit diberikan kepada nasabah yang pelunasannya harus dilaksanakan secara berangsur sesuai dengan jadwal pelunasan yang telah ditentukan oleh bank.

6. Jenis Kredit yang Disalurkan dalam Bentuk

a. *Cash Loan*

Pinjaman uang tunai yang diberikan bank kepada nasabahnya. Dalam pemberian *cash loan* ini bank telah menyediakan dana (*fresh money*) yang dapat digunakan oleh nasabah berdasarkan ketentuan tertentu yang ada dalam perjanjian kreditnya.

b. *Non Cash Loan*

Fasilitas yang diberikan bank kepada nasabahnya, tetapi atas fasilitas tersebut bank belum mengeluarkan uang tunai. Dalam fasilitas ini bank baru menyatakan kesanggupan untuk menjamin pembayaran kewajiban nasabah kepada pihak lain/pihak ketiga.

7. Jenis Kredit dari Sisi Sumber Dana

a. Kredit dengan dana bank sendiri

b. Kredit dana bersama bank lain (*sindikasi, konsorsium, joint financing*)

c. Kredit dengan dana dari luar negeri (*offshore, two step loan, project aid*)

8. Jenis Kredit dari Sisi Akad

a. Pinjaman Dengan Akad Kredit

b. Pinjaman Tanpa Akad Kredit[30]

5. Dasar-Dasar Pemberian Kredit Bank

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan, bank wajib memperhatikan hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal 8 ayat (1) menyatakan, "dalam memberikan kredit atau pembiayaan bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".[31] Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas

[30] *Ibid*,. hlm 373

[31] Pasal 8 ayat (1) Undang -undang No. 10 tahun 1998 Lembaran Negara Tahun 1992 No. 32 Tentang Perbankan

perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Di samping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah harus pula memperhatikan hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

bagi perusahaan yang berskala besar dan atau berisiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Dan pada pasal 8 ayat (2) menyatakan "bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".[32]

Berkaitan dengan itu, menurut penjelasan Pasal 8 ayat (2) dikemukakan bahwa pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit dan pembiayaan adalah sebagai berikut :

a. Pemberian kredit atau pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor.
c. Kewajiban Bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan.
d. Kewajiban Bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan
e. Larangan Bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah Debitur dan/atau pihak -pihak terafiliasi.
f. Penyelesaian sengketa.

Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) di atas merupakan dasar atau landasan bagi bank dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah debitor. Lebih dari itu, karena pemberian kredit merupakan salah satu fungsi utama dari bank, maka

[32] Pasal 8 ayat (2) Undang -undang No. 10 tahun 1998 Lembaran Negara Tahun 1992 No. 32 Tentang Perbankan

dalam ketentuan tersebut juga mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.[33] Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada Formula 4P dan Formula 5C.

Formula 4P dapat diuraikan sebagai berikut :

a. *Personality*

Dalam hal ini, pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain-lain. Hal ini diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.

b. Purpose

Selain mengenal kepribadian *(personality)* dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. Prospect

Dalam hal ini, bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit, misalnya apakah usaha yang akan dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

[33] Penjelasan pasal 8 ayat 1 dan 2 Undang -undang No. 10 tahun 1998 Tambahan Lembaran Negara Tahun 1998 No. 182 Tentang Perbankan

d. *Payment*

Bahwa dalam penyaluran kredit bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Mengenai formula 5C, dapat diuraikan sebagai berikut :

a. *Character*

Bahwa calon nasabah debitor mempunyai watak, moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitor untuk memenuhi dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.

b. *Capacity*

Capacity dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitor untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospek masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, misalnya pendekatan materiil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas *(cash flow)* usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai tingkat *solvabilitas, liquiditas*, dan *rentabilitas* usaha serta tingkat risikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamanya di dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitor, serta kemampuan

dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya.

c. *Capital*

Dalam hal ini, bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana disribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

d. *Colateral*

adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman *(back up)* atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitor dikemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit, baik utang pokok maupun bunganya.

e. *Condition of Economy*

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit di atas, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor berpedoman kepada 2 prinsip, yaitu :

a. Prinsip kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai

kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitor sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitor yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip kehati-hatian *(prudential principle)*

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor, harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.[34]

E. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Secara umum dapatlah dikatakan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Bidang perkreditan, khususnya kredit bank diawali oleh suatu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian

[34] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Kencana Edisi Revisi*. (Kencana, Jakarta: 2008) hlm 62

kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu pada Pasal 1754 menyatakan bahwa“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakanganan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”
Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang dipinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara dan bagaimanapun maka kemusnahan itulah yang menjadi tanggungannya Dan siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dan keadaan yang sama, dan dalam waktu yang telah ditentukan. R. subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga perjanjian kredit diadakan, dalam semua itu pada hakekatnya yang terjadi merupakan perjanjian minjam-meminjam.
Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUHPerdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakatin antara pihak kreditor dan debitor maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan namun demikian ada hal-hal yang

tetap harus dipedomi yaitu bahwa perjanjian tersebut tidak boleh kabur atau tidak jelas.

Selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyratan secara hukum, sekaligus juga memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaan kembali,serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu guna mencegah adananya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga pada saat dilakukannya perbuatan hukum (perjanjian) tersebut jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan Perundang-undangan.

Dalam praktek bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank lainnya tidaklah sama. Hal tersebut terjadi dalam rangka menyesuaikan diri dengan kebutuhan masing-masing. Dengan demikian perjanjian kedit tersebut tidak mempunyai bentuk yang berlaku umum. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku *(standard contract).* dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor, sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku *(standard contract),* dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani

perjanjian kredit tersebut. Tetapi apabila debitor menolak, ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut. [35]

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah pinjaman non *revolving* yang diberikan oleh bank kepada debitor dengan jumlah, jangka waktu, dan kondisi tertentu. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang kepada debitor pada hakekatnya bertujuan untuk pembiayaan pembelian rumah tinggal. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang, memiliki beberapa unsur , yaitu :

1. Kredit itu berjangka waktu pendek, menengah, dan panjang, dengan maksimal jangka waktu ditentukan
2. Merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang.
3. Diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah keatas.
4. Kredit ini digunakan oleh Debitor khusus untuk membeli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya.
5. Jaminan kredit adalah tanah dan bangunan yang dibeli dengan kredit itu.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi antara kreditor dengan debitor tidak dibuat secara bersama-sama oleh kedua belah pihak, tetapi perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) itu sudah ditetapkan oleh kreditor sendiri dalam bentuk formulir dan debitor diberi kesempatan untuk membaca dan memahami formulir tersebut, selanjutnya debitor harus sepakat atau menyetujui isi perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang telah ditetapkan itu. Sepakat dalam perjanjian

[35] Muhammad Jumhana., *Op.Cit* hlm 387

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah sah, karena perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) ini tidak melanggar Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum Pasal 1337 KUHPerdata.

F. Tinjauan Umum Tentang Asuransi

1. Definisi dan Unsur Asuransi

Menurut ketentuan Pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang pertanggungan adalah perjanjian dengan mana penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi untuk memberikan penggantian kepadanya karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan yang mungkin dideritanya akibat dari suatu peristiwa tidak pasti (*evenement).* [36]

Salah satu unsur penting dalam peristiwa asuransi yang terdapat dalam rumusan pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang adalah ganti kerugian. Unsur tersebut hanya menunjuk kepada asuransi kerugian (*loss insurance*) yang objeknyya adalah harta kekayaan. Asuransi jiwa (*life insurance*) tidak termasuk dalam rumusan pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang, karena jiwa bukanlah bagian dari harta kekayaan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ketentuan pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang hanya mencakup bidang asuransi kerugian, tidak termasuk asuransi jiwa.[37]

Menurut Ketentuan pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 2 tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian. Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara dua

[36] Pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

[37] Abdulkadir Muhammad , *Hukum Asuransi Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bhakti , Bandung: 2011) hlm 9

pihak atau lebih dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi asuransi untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungkan.[38]

Dalam pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 4o tahun 2014 tentang peransuransian, defenisi asuransi mengalami perubahan selengkapnya adalah "Asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti, atau memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya tertanggung atau pembayaran yang didasarkan pada hidupnya tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana.[39]

[38] Pasal 1 angka (1) Undang -undang No.2 tahun 1992 Lembaran Negara Tahun 1992 No. 13 tentang Usaha Perasuransian

[39] Pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 40 tahun 2014 Lembaran Tahun 2014 No. 337 tentang Peransuransian

Berdasarkan definisi tersebut di atas maka asuransi merupakan suatu bentuk perjanjian dimana harus dipenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun dengan karakteristik bahwa asuransi adalah persetujuan yang bersifat untung-untungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1774 KUHPerdata. Pasal 1774 KUHPerdata menyatakan "suatu persetujuan untung-untungan (*kans-overeenkomst*) adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu"[40].

Beberapa hal penting mengenai asuransi:

1. Merupakan suatu perjanjian yang harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata;
2. Perjanjian tersebut bersifat *adhesif* artinya isi perjanjian tersebut sudah ditentukan oleh Perusahaan Asuransi (kontrak standar). Terdapat 2 (dua) pihak di dalamnya yaitu penanggung dan tertanggung, namun dapat juga diperjanjikan bahwa tertanggung berbeda pihak dengan yang akan menerima tanggungan;
3. Adanya premi sebagai yang merupakan bukti bahwa tertanggung setuju untuk diadakan perjanjian asuransi;
4. Adanya perjanjian asuransi mengakibatkan kedua belah pihak terikat untuk melaksanakan kewajibannya.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang harus ada pada asuransi adalah subyek hukum (penanggung dan tertanggung), persetujuan bebas antara penanggung dan tertanggung, benda asuransi dan kepentingan tertanggung, tujuan

[40] Pasal 1774 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

yang ingin dicapai, resiko dan premi, *evenement* (peristiwa yang tidak pasti) dan ganti kerugian, Syarat-syarat yang berlaku, polis asuransi.

2. Tujuan Asuransi

a. Pengalihan Risiko

Menurut teori pengalihan risiko (*risk transfer theory*) tertanggung menyadari bahwa ada ancaman bahaya terhadap harta kekayaan miliknya atau terhadap jiwanya. Jika bahaya tersebut menimpa harta kekayaan atau jiwanya, dia akan menderita kerugian atau korban jiwa atau cacat raganya. Secara ekonomi, kerugian material atau korban jiwa atau cacat raga akan mempengaruhi perjalanan hidup seseorang atau ahli warisnya. Tertanggung sebagai pihak yang terancam bahaya merasa berat memikul beban risiko yang seaktu-waktu dapat terjadi.

Tertanggung mengadakan asuransi dengan tujuan mengalihkan risiko yang mengancam harta kekayaan atau jiwanya. Dengan membayar sejumlah premi kepada perusahaan asuransi (penanggung), sejak itu pula risiko beralih kepada penanggung. Apabila sampai berakhirnya jangka waktu asuransi tidak terjadi peristiwa yang merugikan, Penanggung beruntung memiliki dan menikmati premi yang telah diterimanya dari tertangung.[41]

b. Pembayaran Ganti Kerugian

Jika suatu ketika sungguh-sungguh terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian (risiko berubah menjadi kerugian), maka kepada tertanggung akan dibayarkan ganti kerugian yang besarnya seimbang dengan jumlah

[41] *Ibid*., hlm 12

asuransinya. Dalam prakteknya kerugian yang timbul itu dapat bersifat sebagian (*partial loss*), tidak semuanya berupa kerugian total (*total loss*). Dengan demikian, tertanggung mengadakan asuransi bertujuan untuk memperoleh pembayaran ganti kerugian yang sungguh-sungguh diderita.[42]

c. Pembayaran Santunan

Asuransi kerugian dana asuransi jiwa diadakan berdasarkan perjanjian bebas (sukarela) antara penanggung dan tertanggung, akan tetapi Undang-undang mengatur asuransi yang bersifat wajib, artinya tertanggung terikat dengan Penanggung karena perintah Undang-undang, bukan karena perjanjian. Asuransi jenis ini disebut asuransi sosial.

Asuransi sosial bertujuan melindungi masyarakat dari ancaman bahaya kecelakaan yang mengakibatkan kematian atau cacat tubuh, dengan membayar sejumlah kontribusi, Tertanggung berhak memperoleh perlindungan dari ancaman bahaya. Tertanggung yang membayar kontribusi tersebut adalah mereka yang terikat pada suatu hubungan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Undang-undang, misalnya hubungan kerja, penumpang angkutan umum. Apabila mereka mendapat musibah kecelakaan dalam pekerjaannya atau selama angkutan berlangsung, mereka atau ahli warisnya akan memperoleh pembayaran santunan dari tertangguang (BUMN), yang jumlahnya telah ditetapkan oleh Undang-undang. [43]

[42] *Ibid* ., hlm 13
[43] *Ibid.*, hlm 14

d. Kesejaheraan Anggota

Apabila beberapa orang berhimpun dalam suatu perkumpulan dan membayar konribusi (iuran) kepada perkumpulan, maka perkumpulan itu berkedudukan sebagai penangung, sedangkan anggota perkumpulan berkedudukan sebagai tertanggung, jika terjadi peristiwa yang mengakibatkan kerugian kerugian atau kematian bagian anggota, perkumpulan akan membayar sejumlah uang kepada angggota yang bersangkutan. Asuransi kesejahteraan ini lebih sesuai apabila dikelola oleh perkumpulan koperasi atau usaha bersama [44]

3. Polis Asuransi

Fungsi Polis menurut ketentuan pasal 225 Kitab Undang-undang Hukum Dagang perjanjian asuransi harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta yang disebut polis yang memuat kesepakatan, syarat-syarat khusus dan janji-janji khusus yang menjadi dasar pemenuhan hak dan kewajiban para pihak (penanggung dan tertanggung) dalam mencapai tujuan asuransi. Dengan demikian, polis merupakan alat bukti tertulis tentang telah terjadinya perjanjian asuransi antara tertanggung dan penanggung.

Mengingat fungsinya sebagai alat bukti tertulis maka para pihak (khususnya Tertanggung) wajib memperhatikan kejelasan isi polis dimana sebaiknya tidak mengandung kata-kata atau kalimat yang memungkinkan perbedaan interpretasi sehingga dapat menimbulkan perselisihan (*dispute*).[45]

[44] *Ibid* ., hlm 15
[45] Pasal 255 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

Isi Polis menurut ketentuan pasal 256 Kitab Undang-undang Hukum Dagang, setiap polis kecuali mengenai asuransi jiwa harus memuat syarat-syarat khusus berikut ini:

a. Hari dan tanggal pembuatan perjanjian asuransi;
b. Nama tertanggung, untuk diri sendiri atau pihak ketiga;
c. Uraian yang jelas mengenai benda yang diasuransikan
d. Jumlah yang diasuransikan (nilai pertanggungan)
e. Bahaya-bahaya/ *evenement* yang ditanggung oleh Penanggung;
f. Saat bahaya mulai berjalan dan berakhir yang menjadi tanggungan Penanggung;
g. Premi asuransi;
h. Umumnya semua keadaan yang perlu diketahui oleh penanggung dan segala janji-janji khusus yang diadakan antara para pihak.[46]

Untuk jenis asuransi kebakaran Pasal 287 KUHD menentukan bahwa di dalam polisnya harus pula menyebutkan

1. Letak barang tetap serta batas-batasnya;
2. Pemakaiannya;
3. Sifat dan pemakaian gedung-gedung yang berbatasan, sepanjang berpengaruh terhadap obyek pertanggungan;
4. Harga barang-barang yang dipertanggungkan;
5. Letak dan pembatasan gedung-gedung dan tempat-tempat dimana barang-barang bergerak yang dipertanggungkan itu berada.[47]

[46] Pasal 256 Kitab Undang-undang Hukum Dagang
[47] Pasal 287 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

Untuk mengetahui perlindungan yang diberikan oleh suatu polis asuransi, perlu diperhatikan tujuh aspek penutupannya, yaitu:

1. Bencana yang ditutup;
2. Yang ditutup;
3. Kerugian yang ditutup;
4. Orang-orang yang ditutup;
5. Lokasi-lokasi yang ditutup;
6. Jangka waktu yang ditutup;
7. Bahaya-bahaya yang dikecualikan

4. Premi Asuransi

Dalam pasal 246 Kiab Undang-undang Hukum Dagang terdapat rumusan" dengan mana penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi". Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa premi salah satu unsur penting dalam asuransi karena merupakan kewaiban utama yang wajib dipenuhi oleh tertangung kepada penanggung. Dalam hubungan hukum asuransi, penanggung menerima pengalihan risiko dari tertanggung dan tertanggung membayar sejumlah premi sebagai imbalannya. Apabila premi tidak dibayar maka asuransi dapat dibatalkan. Premi harus dibayar terlebih dahulu oleh tertanggung karena tertanggunglah pihak yang berkepentingan.

Sebagai perjanjian timbal balik, asuransi bersifat konsensual, artinya sejak tejadi kesepakatan timbullah kewajiban dan hak kedua belah pihak, akan tetapi asuransi baru berjalan jika kewajiban tertanggung membayar premi telah terpenuhi.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dipahami bahwa premi asuransi merupakan syarat mutlak untuk menentukan perjanjian asuransi dilaksanakan atau tidak. kriteria

Premi asuransi adalah sebagai berikut:

a. Dalam bentuk sejumlah uang
b. Dibayar terlebih dahulu oleh tertanggung
c. Sebagai imbalan pengalihan risiko
d. Dihittung berdasarkan persentase terhadap nilai risiko yang dialihkan

5. Risiko dalam asuransi

Dalam kehidupan manusia banyak sekali bahaya yang mengancam keselamatan. Ancaman tersebut ditujukan kepada kkekayaan, jiwa ddan raga manusia. Ancaman itu berlangsung terus menerus bahkan selama kekayaan itu ada dan selama manusia hidup. Terhadap ancaman bahaya tersebut sebagian orang merasa resah dan gelisah dan sebagian juga tidak peduli.

Bagi orang yang peduli dengan ancaman bahaya, dia menyyaari bahwa ancaman itu sungguh-sungguh menjadi kenyataan sudah pasti akan menimbulkan kerugin harta, cacat badan, bahkan kematian, oleh karena itu dia berusaha mencari jalan agar beban ancaman bahaya itu dapatt dikurangi atau dihilangkan dengan bantuan orang lain yang bersedia mengambil alih beban tersebut.

Dalam hukum asuransi, ancaman bahaya yang menjadi beban penanggung merupakan peristiwa penyebab timbulnya kerugian, cacat badan, bahkan kematian

atas objek asuransi. Selama belum terjadi peristiwa penyebab timbulnya kerugian maka selama itu pula bahay ang mengancam objek asuransi disebut risiko.

Jadi dapat dipahami, kriteria atau ciri risiko sebagai berikut:

a. Bahaya yang mengancam benda atau objek asuransi
b. Berasal dari factor alam, manusia, atau manusia
c. Diklasifikasikan menjadi risiko pribadi, kekayaan, dan tanggung jawab
d. Hanya berpeluang menimbulkan kerugian

6. Jenis Klausula Asuransi

Dalam perjanjian asuransi sering dimuat janji-janji khusus yang dirumuskan secara tegas dalam polis, yang lazim disebut klausula asuransi yang maksudnya untuk mengetahui batas tanggung jawab penanggung dalam pembayaran ganti kerugian apabila terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian. Jenis-jenis asuransi tersebut ditentukan oleh sifat objek asuransi itu, bahaya yang mengancam dalam setiap asuransi. Klausula-klausula yang dimaksud antara lain

a. Klausula *Premier Risque*

   Klausula ini menyatakan bahwa apabila pada asuransi dibawah nilai benda terjadi kerugian, Penanggung akan membayar ganti kerugian seluruhnya sampai maksimum jumlah yang diasuransikan (*Pasal 253 ayat 3 KUHD*). Klausula ini biasa digunakan pada asuransi pembongkaran dan pencurian, asuransi tanggung jawab.[48]

b. Klausula *All Risk*

   Klausula ini menentukan bahwa penanggung memikul segala resiko atau benda yang diasuransikan. ini berarti penanggung akan mengganti semua kerugian

[48] Pasal 253 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

yang timbul akibat peristiwa apapun, kecuali kerugian yang timbul karena kesalahan tertanggung sendiri (*Pasal 276 KUHD*) dan karena cacat sendiri bendanya (*Pasal 249 KUHD*).[49]

c. Klausula Sudah Diketahui (*All Seen*)

Klausula ini digunakan pada asuransi kebakaran. Klausula ini menentukan bahwa penanggung sudah mengetahui keadaan, konstruksi, letak dan cara pemakaian bangunan yang diasuransikan

d. Klausula Renunsiasi (*Renunciation*)

Menurut klausula *Renunciation* penanggung tidak akan menggugat tertanggung, dengan alasan pasal 251 KUHD, kecuali jika hakim menetapkan bahwa pasal tersebut harus diberlakuan secara jujur atau itikad baik dan sesuai dengan kebiasaan. berarti apabila timbul kerugian akibat*evenemen* tertanggung tidak memberitahukan keadaan benda objek asuransi kepada penanggung, maka penanggung tidak akan mengajukan pasal 251 KUHD dan penanggung akan membayar klaim ganti kerugian kepada tertanggung.[50]

e. Klausula *Free Particular Average* (FPA)

Bahwa penaggung dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian yang timbul akibat peristiwa khusus di laut (*Particular Average*) seperti ditentukan dalam pasal 709 KUHD dengan kata lain penanggung menolak pembayaran ganti kerugian yang diklaim oleh tertanggung yang sebenarnya timbul dari akibat peristiwa khusus yang sudah dibebaskan klausula FPA.

[49] Pasal 276 dan 249 Kitab Undang-undang Hukum Dagang
[50] Pasal 251 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

7. Batalnya Asuransi

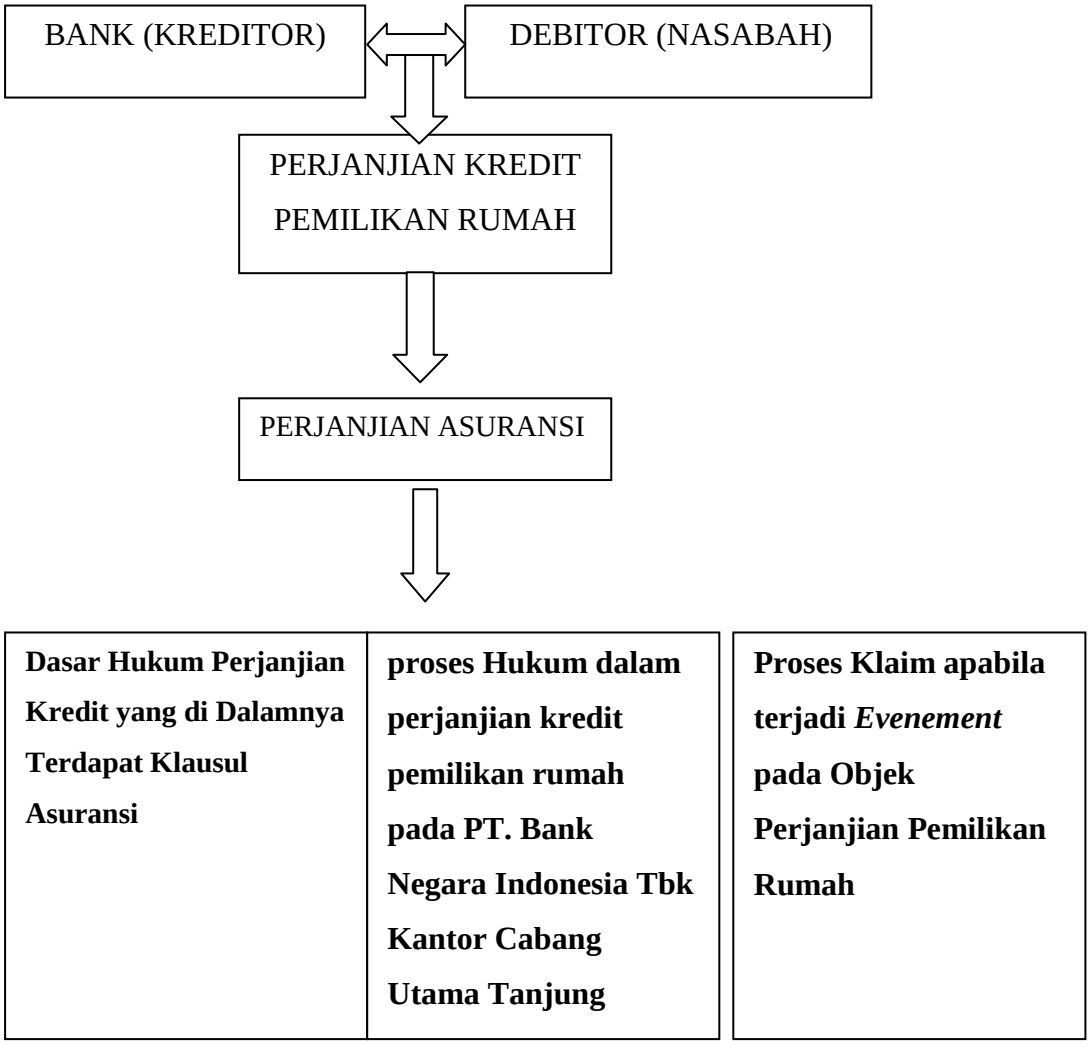
Suatu pertanggungan atau asuransi karena pada hakekatnya adalah merupakan suatu perjanjian maka ia dapat pula diancam dengan resiko batal atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu KUHD mengatur tentang ancaman batal apabila dalam perjanjian asuransi:

1. Memuat keterangan yang keliru atau tidak benar atau bila tertanggung tidak memberitahukan hal-hal yang diketahuinya sehingga apabila hal itu disampaikan kepada penanggung akan berakibat tidak ditutupnya perjanjian asuransi tersebut (Pasal 251 KUHD).[51]
2. Memuat suatu kerugian yang sudah ada sebelum perjanjian asuransi ditandatangani (Pasal 269 KUHD).[52]
3. Memuat ketentuan bahwa tertanggung dengan pemberitahuan melalui pengadilan membebaskan si penanggung dari segala kewajibannya yang akan datang (Pasal 272 KUHD).[53]
4. Terdapat suatu akalan cerdik, penipuan, atau kecurangan si tertanggung (Pasal *282 KUHD.*[54]
5. Apabila obyek pertanggungan menurut peraturan perundang-undangan tidak boleh diperdagangkan dan atas sebuah kapal baik kapal Indonesia atau kapal asing yang digunakan untuk mengangkut obyek pertanggungan menurut

[51] Pasal 251 Kitab Undang-undang Hukum Dagang
[52] Pasal 269 Kitab Undang-undang Hukum Dagang
[53] Pasal 272 Kitab Undang-undang Hukum Dagang
[54] Pasal 282 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

peraturan perundang-undangan tidak boleh diperdagangkan (*Pasal 599 KUHD*).[55]

G. Kerangka Pikir



Terdapat hubungan kontraktual perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara debitor dan pihak bank. Dalam hal hubungan kontraktual ini, masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak bisa membeli secara tunai dapat menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membeli rumah kepada pihak ketiga selaku penjual. Dengan menjaminkan

[55] Pasal 599 Kitab Undang-undang Hukum Dagang

rumah yang merupakan objek perjanjian. Pada aspek ini, momentum yuridis yang melatarbelakangi hubungan hukum antara bank dan nasabah debitor adalah asas konsensualisme, yang tercermin dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subjektif untuk melahirkan perjanjian, sedangkan uang atau yang dipersamakan dengan itu merupakan objek perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1320 ayat (4) jo Pasal 1337 KUHPerdata.

Setiap orang yang memiliki suatu benda tentu menghadapi suatu risiko bahwa nilai dari miliknya itu akan berkurang, baik karena hilangnya benda itu maupun karena kerusakan atau karena musnah terbakar atau karena sebab lainnya. Banyak diantara sebab-sebab yang menjadikan pengurangan nilai itu dapat dicegah dan sudah diharapkan akan terjadinya. semua hal-hal seperti kebakaran, pencurian, angin topan, dan lain-lain adalah peristiwa peristiwa yang pada satu pihak, walaupun kemungkinan itu akan terjadi itu besar, tidaklah dapat diharapkan teradinya dengan suatu kepastian, dan pada pihak lain bahwa orang yang ditimpanya itu biasanya menderita kerugian lebih besar dari faktor-faktor kerugian normal, sedangkan peristiwa-peristiwa ini kadang-kadang juga dapat mengakibatkan mungkin jatuhnya keadaan keuangan dari seseorang. Dengan dasar ini maka pihak tertanggung tadi melakukan perjanjian asuransi dengan pihak penanggung

Jika ini dihubungkan dengan asuransi maka dapatlah dikatakan bahwa kerugian-kerugian orang itu tadi dapat diperingan atau dikurangi, bahkan ditanggung oleh

orang lain asal untuk itu diperjanjikan sebelumnya. Diantara orang yang khawatir akan menderita kerugian dengan orang yang mau menanggung kerugian maka diadakan lah perjanjian asuransi. Istilah peransuransian berasal dari kata“ asuransi “ yang berarti pertanggungan atau perlindungan atas suatu objek dari ancaman bahaya yang menimbulkan kerugian, jika sewaktu-waktu terjadi *evenement* pada benda atau objek asuransi yaitu berupa kredit kepemilikan rumah, maka pihak tertanggung sebagai debitor yang telah melakukan perjanjian dengan pihak penanggung dalam hal ini lembaga asuransi dapat mengajukan proses klaim terhadap pihak penanggung .

III. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.[56]

A. Jenis Penelitian dan Tipe Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum (normatif-terapan). Penelitian hukum normatif-terapan (*applied law research*) adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, Undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi

[56] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Universitas Indonesia Press: Jakarta, 2007), hlm. 43.

secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap. Penelitian ini mengkaji pada Proses Hukum Dalam perjanjian Kredit Bank Dengan Klausul Asuransi (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang).[57]

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah tipe penelitian hukum deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat[58]

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas dan rinci mengenai dasar hukum perjanjian kredit yang didalamnya terdapat klausul asuransi, proses hukum dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang), proses klaim apabila terjadi *evenement* pada objek perjanjian pemilikan rumah secara kredit

[57] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum,* (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2004, Hlm. 134

[58] Soerjono Soekanto, *Op. Cit*., Hlm. 50.

B. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan penulis adalah pendekatan normatif-terapan (*applied law approach*). Dalam pendekatan normatif-terapan, peneliti mengikuti prosedur yang terdiri dari langkah-langkah sebagai berikut:

1. Identifikasi pokok bahasan dan subpokok berdasarkan rumusan masalah penelitian
2. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolok ukur terapan yang bersumber dari dan lebih sesuai dengan subpokok bahasan
3. Penerapan ketentuan hukum normatif tolok ukur terapan pada peristiwa hukum yang bersangkutan, yang menghasilkan perilaku terapan yang sesuai atau tidak sesuai.[59]

Substansi hukum dalam penelitian ini yaitu mengenai Proses Hukum Dalam perjanjian Kredit Bank Dengan Klausul Asuransi (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang)

C. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

   Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara disertai pencatatan di lokasi penelitian berupa perilaku yang bersumber dari kebiasaan (*custom*) atau kepatutan (*equity*) yang tidak tertulis, tetapi dibenarkan berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata.[60]

---

[59] *Ibid*., hlm 144
[60] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum, Op. Cit*., hlm. 86-87

Data primer dalam penelitian ini wawancara dengan pihak terkait dengan bapak Dedi Maryono S.H bagian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang

2. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan hukum primer (*primary law material*), sumbernya perundang-undangan, naskah kontrak, dokumen hukum, dan arsip hukum dan peraturan lain yang masih berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain Undang-undang No. 10 tahun 1998, sebagaimana Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-undang No. 40 tahun 2014 tentang peransuransian, sebagaimana perubahan atas dan Undang-undang No. 2 tahun 1992 tentang usaha peransuransian, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan Perjanjian Kredit Bank Pemilikan Rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang.

b. Bahan hukum sekunder (*secondary law material*), yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi, termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum; kamus-kamus hukum; jurnal-jurnal hukum; dan komentar-komentar atas putusan hakim.[61]

c. Bahan hukum tersier (*tertiary law material*), petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.[62] Bahan non hukum juga

[61] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011, hlm. 54
[62] *Ibid*.,hlm 106

dapat digunakan apabila dipandang perlu sepanjang mempunyai relevansi dengan objek permasalahan yang akan diteliti.[63]

D. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Studi pustaka, diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan Proses Hukum Dalam perjanjian Kredit Bank Dengan Klausul Asuransi (Studi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang)
2. Studi dokumen, pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu berupa dokumen akta No. 2014/1/088 yang merupakan perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang.
3. Wawancara, data lapangan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan.[64] Responden yang dipilih Adalah bapak Dedi Maryono S.H bagian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang.

[63] *Ibid*., hlm 57
[64] *Ibid*., hlm 107

E. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di lingkungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang yang terletak di Jl. R.A. Kartini No. 51 Bandar Lampung. Alasan pemilihan lokasi penelitian karena Bank BNI 46 Kantor Cabang Utama Tanjung Karang menawarkan berbagai produk perbankan salah satunya pembiayaan untuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan proses yang cepat dan mudah.

F. Metode Pengolahan Data

Tahap-tahap pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pemeriksaan Data (*editing*)

   yaitu pembenaran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka, dokumen, dan wawancara sudah dianggap lengkap, relevan, jelas, tidak berlebihan, dan tanpa kesalahan.

2. Penandaan Data (*coding*)

   Yaitu pemberian tanda pada data yang diperoleh, baik berupa penomoran ataupun penggunaan tanda atau simbol atau kata tertentu yang menunjukkan golongan/kelompok/klasifikasi data menurut jenis dan sumbernya, dengan tujuan untuk menyajikan data secara sempurna, memudahkan rekonstruksi serta analisis data.

3. Penyusunan/Sistematisasi Data (*constructing/systematizing*)

   Yaitu kegiatan menabulasi secara sistematis data yang sudah diedit dan diberi tanda itu dalam bentuk tabel-tabel yang berisi angka-angka dan presentase bila data itu kuantitatif, mengelompokkan secara sistematis data yang sudah diedit

dan diberi tanda itu menurut klasifikasi data dan urutan masalah bila data itu kualitatif.[65]

G. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Analisis kualitatif artinya menafsirkan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.

[65] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, *Op. Cit*., Hlm. 90-91

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dasar Hukum perjanjian kredit diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdata. Selain di dalam KUHPerdata, pada Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, juga dikenal adanya beberapa ketentuan yang menjadi pedoman dalam memberikan kredit sebagaimana disebutkan pada pasal 11 ayat (1) dan (2). Perjanjian kredit dengan mencantumkan klausul asuransi ini didasarkan pada perjanjian asuransi yang diatur dalam Undang-undang No. 40 tahun 2014 tentang peransuransian yang merupakan perubahan atas Undang-undang No. 2 tahun 1992 tentang usaha peransuransian. Persyaratan bagi Debitor dan tata cara dalam pemberian kredit atau pembiayaan diatur dalam Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No.14/ 26 /DKBU Tanggal 19 September 2012 Perihal Standar Kebijakan Perkreditan Bank dan dasar-dasar pokok ketentuan pemberian kredit juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 6 Tahun 2009 dalam Pasal 11 ayat (3).

2. Proses Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Tanjung Karang)

   Untuk mendapatkan kredit terlebih dahulu calon nasabah diharuskan mengajukan permohonan kredit. Pengajuan permohonan kredit harus mencantumkan dan melengkapi dokumen adminstrasi kredit. Setelah permohonan kredit diterima oleh bank, calon nasabah diminta untuk memberi keterangan-keterangan tambahan yang dapat menjelaskan isi dari berbagai dokumen yang disampaikannya kepada bank. Keterangan-keterangan tersebut bisa disampaikan secara lisan melalui wawancara maupun tertulis sesuai dengan informasi maupun data yang diminta oleh petugas bank. Selanjutnya, petugas bank melakukan analisis kredit berdasarkan pedoman yang sudah ditentukan pihak bank. Apabila sudah dilakukan analisis kredit yang dilakukan bank, maka selanjutnya adalah mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui dan atau mengusulkan permohonan kredit kepada pejabat yang lebih tinggi. Jika permohonan kredit disetujui, maka dilakukan pencairan kredit

3. Proses Klaim asuransi jika terjadi evenement pada objek perjanjian pemilikan rumah secara kredit. Berikut ini prosedur penyelesaian klaim asuransi yang meliputi meliputi pelaporan klaim, selanjutnya validitas dokumen dan yang terakhir adalah penelitian. Berdasarkan pemeriksaan/penelitian terhadap dokumen pendukung klaim yang diajukan oleh Tertanggung, Penanggung dapat mengetahui apakah klaim tersebut valid atau tidak. Klaim dinyatakan valid bilamana dokumen pendukung klaim telah membuktikan kebenaran terjadinya klaim tersebut dan dijamin didalam syarat-syarat pertanggungan.

Bilamana ternyata klaim tidak valid, maka klaim akan ditolak, maka akan dilakukan penyelesaian klaim

Saran

1. Mengingat perumahan adalah kebutuhan utama untuk melangsungkan kehidupan berumah tangga bagi setiap manusia maka persyaratan dan prosedur pengajuan kredit KPR, wawancara, pemberian kredit, pembinaan kredit, sampai pada realisasi kredit, disarankan hendaknya memberikan kemudahan-kemudahan kepada calon Debitor di dalam persyaratan dan prosedur untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah sederhana khususnya bagi kalangan masyarakat ekonomi menengah ke bawah.

.

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur

Blang, C. Djemabut, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1996)

Danarty, Desi, *Manajemen Asuransi*, (G-Media, Yogyakarta:2011)

Fuadi, Munir. *Hukum Tentang Pembiayaan*. (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2006)

Ganie, A. Junaedy. *Hukum Asuransi di Indonesia*. (Sinar Grafika, Jakarta: 2010)

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Kencana Edisi Revisi*. (Kencana, Jakarta: 2008)

Jhumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung:2003)

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2004)

....., dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan* (PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung: 2004)

....., *Hukum Asuransi Indonesia*, (PT. Citra Aditya, Bandung: 2011)

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

Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2006)

Syamsiar, Ratna. *Hukum Perbankan*, (Justice Publicer, Bandar Lampung: 2014)

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Pusat Bahasa, Jakarta: 2008)

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Sinar Grafika, Jakarta: 2011)

Hariri Muhwan Wawan, *Pengantar Ilmu Hukum*, (CV. Pustaka Setia, Bandung: 2012)

B. Perundang -Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 yang telah di ubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-undang No. 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Peransuransian yang telah diubah dengan Undang-undang No. 40 tahun 2014 Tentang Peransuransian

Undang-undang Republik Indonesia No.6 tahun 2009 tentang Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang Republik Indonesia No. 6 tahun 2008 Tentang Bank Indonesia.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/26/DKBU/ tangal 19 September Perihal Standar kebijakan Perkreditan Bank.

Surat Keputusan Kredit Antara Debitor Dengan Kreditor No. TKR/5/0906/R Tanggal 1 Juli 2014 Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BNI 46 Tanjung Karang..

Perjanjian Kredit Antara Debitor Dengan Kreditor No. 2014/1/088 Tanggal 18 juli 2014 Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BNI 46 Tanjung Karang..

Surat Pernyataan Asuransi Oleh Debitor Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BNI 46 Tanjung Karang.