

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian dirumuskan dalam pasal 1313 KUHPdt, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Menurut Pasal 1319 KUHPdt, persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau Undang-Undang.

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata 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 belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktik perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.¹

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit antara bank belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :²

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertai serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.

¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal. 97

² Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 15

- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.

2. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan, yaitu :³

- a. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas melakukan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam Undang-Undang.

- b. Asas pelengkap

Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan Undang-Undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Undang-Undang.

- c. Asas Konsensual

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

- d. Asas obligator

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu baru dalam tahap menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik.

³ Herlian Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal 37

3. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdt adalah supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

4. Wanprestasi

Pelanggaran atas perjanjian disebut wanprestasi, yang berarti prestasi buruk berasal dari bahasa Belanda yaitu "*wanbeheer*" yang berarti pengurusan buruk, "*wandaad*" yang berarti perbuatan buruk. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

1. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 KUHPdt mengatur cara hapusnya suatu perikatan sebagai berikut :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai dengan penyimpanan atau penitipan (konsinyasi)
- c. Pembaharuan hutang
- d. Perjumpaan hutang dan kompensasi
- e. Pencampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Batal/pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewat waktu

B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi "*Credere*" atau "*credo*" dan "*creditum*" yang kesemuanya berarti kepercayaan. Menurut bahasa Inggris yaitu "*faith*" dan "*trust*". Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (bank) dalam hubungannya dengan debitur (nasabahnya) mempunyai kepercayaan, bahwa

debitur dalam waktu dan dengan syarat- syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.⁴

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”

Sedangkan pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada pasal 1 angka 12 yaitu kredit adalah penyediaan utang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

2. Unsur-unsur Kredit Bank

Menurut Mohammad Djumhana pengertian kredit bank terkandung unsur-unsur antara lain :⁵

1. Prestasi, yang dapat berupa uang, jasa, atau barang.
2. Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan akan diterimanya kembali pada waktu tertentu di kemudian hari.

⁴ Rachmadi Usmani, *Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 236

⁵ Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung, 1993. hal. 218

3. Waktu, yaitu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi dibatasi oleh suatu waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.
4. Risiko, yaitu kemungkinan kerugian yang akan diderita pemberi kredit karena prestasi yang telah diberikan kepada orang lain.

3. Fungsi Kredit

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut :⁶

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan usaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

⁶ Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 60

C. Tinjauan Umum Mengenai Akad

1. Pengertian Akad (Perjanjian Islam)

Akad (perjanjian) dijelaskan dalam Ensiklopedi Hukum Islam dapat diartikan sebagai pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan Kabul (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syariat (hukum) yang berpengaruh pada objek perikatan. Semua perikatan (akad) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak masing-masing pihak dan sesuai dengan syariat.

Dalam pandangan syariah suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua orang atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk meningkatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut diungkapkan dalam bentuk suatu pernyataan yang kemudian disebut sebagai ijab dan kabul, yang biasanya dilakukan terlebih dahulu oleh pihak pertama, kemudian oleh pihak kedua.

Bermuamalah dalam ijab dan kabul adalah pernyataan melakukan ikatan yang dilakukan oleh pembeli dan diikuti pernyataan menerima ikatan oleh penjual. Setelah adanya pernyataan tersebut maka akad jual beli tersebut telah sah, karena pembeli telah menerima barang dan penjual menerima harganya.

Hal ini sesuai dengan Q.S Al-Maidah ayat 1 Allah berfirman : ” Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu diharamkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak

menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaknya.”

Kemudian Q.S An-Nahl ayat 91 Allah berfirman : ” Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah melaksanakannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.

Hal-hal pokok yang dihindari dalam perjanjian menurut syariah, antara lain :

a. *Riba* atau *Interst*

Riba secara bahasa bermakna *ziyadah* (tambahan). Dalam pengertian lain secara *linguistic riba* juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil.⁷

b. *Gharar* atau *Dubiousness in Contract*

Unsur *gharar* artinya ketidakpastian sumber dana yang dipakai untuk membayar. *Gharar* adalah suatu akad yang memiliki akibat lebih dari satu kemungkinan dan yang paling sering terjadi adalah kemungkinan terburuk.

2. Syarat Sahnya Akad

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai dengan syariat Islam.

⁷ M. Syafi'i Antonio, *Syariah Dari Teori ke Praktis*, Gema Insani, Jakarta, 2001, Hal. 37

Syarat-syarat sah suatu akad adalah sebagai berikut :⁸

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*), apabila belum mampu, harus dilakukan dengan walinya.
- b. Objek dari akad tersebut harus diakui oleh *syara'*, dengan syarat sebagai berikut :
 1. Berbentuk harta (kecuali yang diharamkan menurut *syara'*, seperti minuman keras, barang najis, dan harta wakaf).
 2. Dimiliki seseorang
 3. Bernilai harta menurut *syara'*.
- c. Akad yang dilakukan harus memiliki manfaat, sehingga bukan sesuatu yang memang sudah menjadi kewajiban.
- d. Ijab harus tetap utuh sampai terjadinya Kabul. Ijab dan Kabul tersebut dilakukan dengan suatu majelis, yaitu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- e. Tujuan akad itu harus jelas dan diakui oleh *syara'*. Dengan kata lain akad tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati oleh para pihak dalam akad tersebut.

⁸ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hal. 21

3. Asas-asas Akad

Hukum Islam juga mengenal asas-asas perjanjian, yang antara lain :⁹

- a. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)
- b. *Al-Musawah* (Persamaan atau Kesetaraan)
- c. *Al-'Adalah* (Keadilan)
- d. *Al-Ridha* (Keadilan)
- e. *Ash-Shidiq* (Kebenaran dan Kejujuran)
- f. *Al-Kitabah* (Tertulis)

4. Berakhirnya Akad

Dalam konteks hukum Islam, akad/perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut:¹⁰

- a. Berakhirnya masa berlakunya akad
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad
- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

D. Bai' Al-Murabahah

1. Pengertian Bai' Al-Murabahah

Bai' Al-Murabahah adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama.

Dalam *Bai' Al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia

⁹ *Ibid*, hal. 34

¹⁰ *Ibid*, hal. 36

beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Kemudian pengertian akad *Murabahah* adalah jual beli barang dengan tambahan harga atau *cost plus* atas dasar harga pembelian pertama secara jujur. Dengan *murabahah* ini, bank pada hakekatnya ingin merubah bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam meminjam menjadi transaksi jual beli (*lending activity* menjadi *sale and purchase transaction*). Dengan sistem *murabahah* ini, bank misal memberikan/menyediakan barang-barang yang diperlukan oleh pengusaha untuk dijual lagi, dan bank minta tambahan harga atas harga pembeliannya. Syarat bisnis dengan *murabahah* ini adalah si pemilik barang, dalam hal ini bank harus memberi informasi yang sebenarnya kepada pembeli tentang harga pembeliannya dan keuntungan bersihnya (*profit margin*) dari pada tambahan harganya (*cost plus*) itu.

2. Landasan Bai' Al-Murabahah

Dasar hukum *Bai' Al-Murabahah* terdapat dalam :

a. Al-Quran

Q.S Al-Baqarah ayat 275 Allah berfirman : "Orang-orang yang makan (mengambil) *riba* tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan *riba*, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil *riba*), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah)

kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil *riba*), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

b. Al-Hadist

Dari Shuhaib ar-Rumi bahwa Rasulullah SAW bersabda ”Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan, jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR Ibnu Majah)

Dari Abu Said al-Hudri bahwa Rasulullah bersabda ” Sesungguhnya jual beli harus dilakukan suka sama suka ”(HR Al Baihaqi, Ibnu Majah, dan Sahih menurut Ibnu Hiban).

3. Fatwa Tentang *Murabahah*

Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* antara lain :

a. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syaria Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini

Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

b. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. Namun jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. Jaminan dalam Murabahah:

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Hutang dalam Murabahah:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

E. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli [rumah](#) atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan [kredit konstruksi dan renovasi](#). [Agunan](#) yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR *Multiguna* atau KPR *Refinancing* yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furnitur, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat

produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.¹¹

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor :06/permen/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Syariah Bersubsidi, Kredit pemilikan rumah Sederhana Sehat (KPRSH) adalah kredit atau pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit atau pembiayaan yang meliputi KPR bersubsidi, KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Rasuna Bersubsidi, berdasarkan prinsip syariah diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Komponen-komponen utama KPR adalah sebagai berikut;¹²

1. Kreditur KPR

Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR.

2. Debitur KPR

Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal; PT) yang akan membeli objek KPR.

¹¹ <http://www.wikipedia.com/kpr.html> diakses pada Kamis, 8 September 2011

¹² <http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kpr> diakses pada Selasa, 10 Oktober 2011

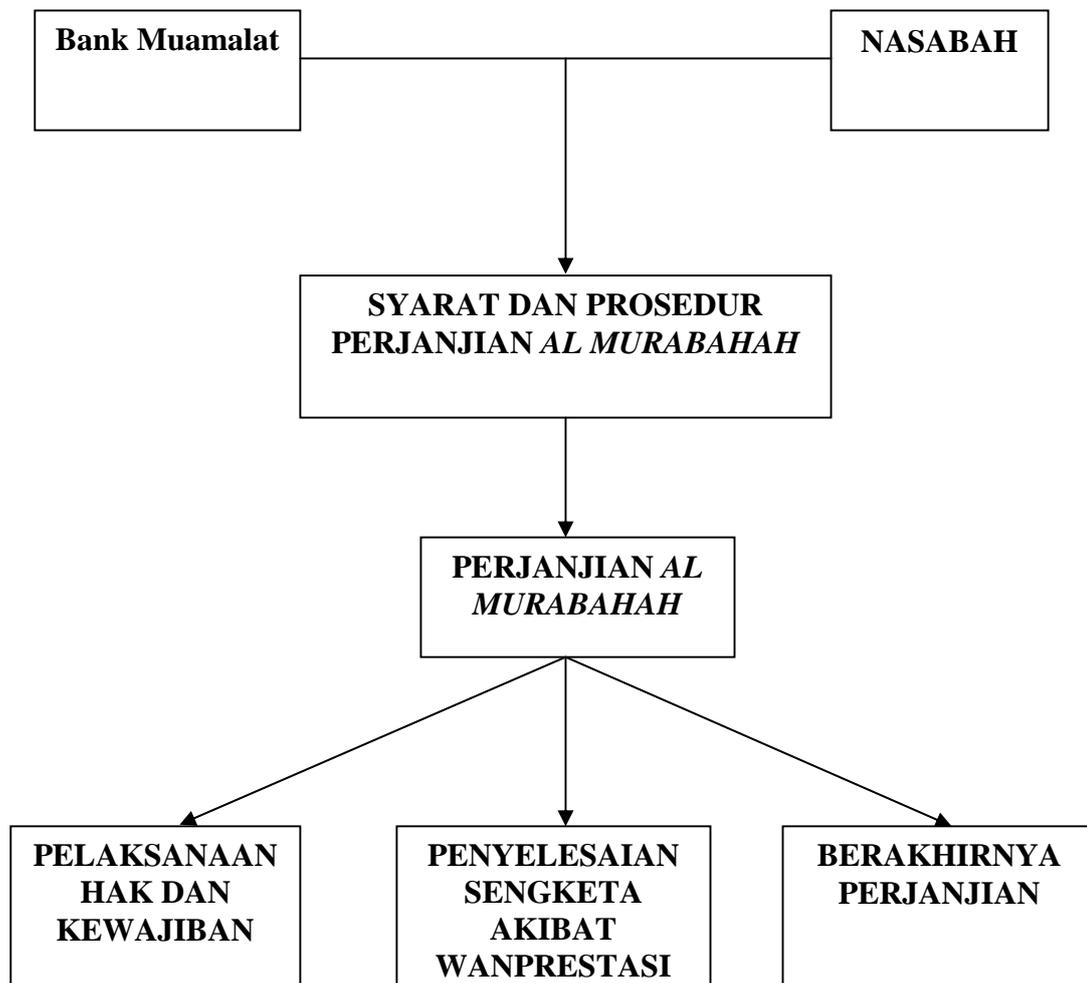
3. Objek KPR

Objek KPR di sini merupakan lahan dan rumah yang hendak dibeli/diakuisisi oleh pihak debitur.

4. Jangka Waktu KPR

Dalam pengertian KPR atau definisi KPR diatas disebutkan bahwa KPR adalah "kredit jangka panjang". Disebut jangka panjang, karena KPR boleh dikata merupakan satu-satunya kredit yang memiliki waktu pelunasan terpanjang, yakni bisa mencapai beberapa puluh tahun.

F. Kerangka Pikir



Penjelasan terhadap bagan di atas adalah :

1. Nasabah yang hendak mengajukan permohonan pembiayaan datang ke Bank Muamalat Indonesia.
2. Setelah ditentukan jenis pembiayaan yang dipakai berupa Pembiayaan *Al Murabahah*, maka Bank Muamalat Indonesia membeli barang dari *supplier* dan akan diteruskan dengan pemenuhan syarat dan prosedur Perjanjian Pembiayaan *Al Murabahah*.
3. Persetujuan kedua belah pihak direalisasikan dalam Perjanjian Pembiayaan *Al Murabahah*.
4. Di dalam pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan *Al Murabahah* akan timbul hak dan kewajiban dari kedua pihak yang tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan *Al Murabahah*.
5. Dalam suatu perjanjian dapat terjadinya wanprestasi karena tidak terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak.
6. Berakhirnya Perjanjian Pembiayaan *Al Murabahah* apabila terjadi peristiwa hukum berupa terpenuhinya atau tidak terpenuhinya prestasi dari kedua belah pihak.