

**SKRIPSI**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) STUDI PADA PT. BANK TABUNGAN  
NEGARA (PERSERO) Tbk.**



**Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH :**

**NURUL RIDHA WIDARI**



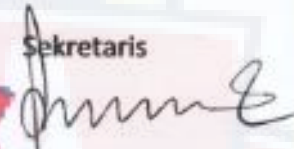
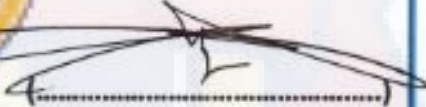

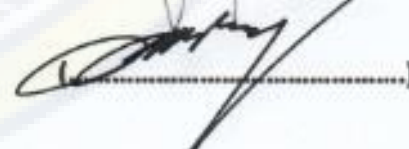
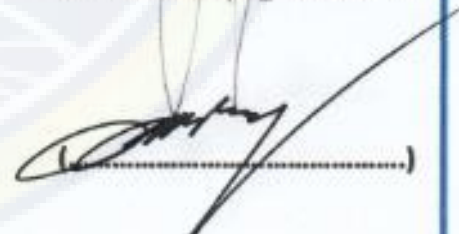
**4512060187**

**FAKULTAS HUKUM/ILMU-ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2016**

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 272/FH/UNIBOS/IX/2016 tanggal 13 September 2016 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini, Sabtu, 17 September 2016 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara **Nurul Ridha Widari Nomor Pokok Mahasiswa 4512060187** yang dibimbing oleh **Zulkifli Makkawaru, SH., MH** selaku Pembimbing I dan **Almusawir, SH, MH** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

	
Ketua  Dr. Ruslan Renggong, SH., MH	Sekretaris  Andi Tira, SH., MH
Ketua Zulkifli Makkawaru, SH, MH	 (.....)
1. Almusawir .SH, MH	 (.....)
2. Dr. Abd Haris Hamid, SH, MH	 (.....)
3. Hj. Kamsilaniah, SH, MH	 (.....)

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

Nama : Nurul Ridha Widari

NIM : 4512060187

Program Studi : Ilmu-ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Judul : 107/Pdt/FH/Unibos/VII/2016

Tanggal Pendaftaran Judul : 22 Juli 2016

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar,

Disetujui Oleh :

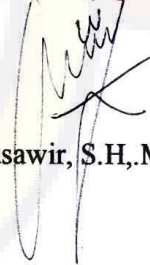
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

Pembimbing II



Almusawir, S.H., M.H.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Bosowa



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

## **PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI**

**Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa:**

**Nama** : Nurul Ridha Widari  
**NIM** : 4512060187  
**Program Studi** : Ilmu-ilmu Hukum  
**Minat** : Hukum Perdata  
**No. Pendaftaran Judul** : 107/Pdt/FH/Unibos/VII/2016  
**Tanggal Pendaftaran Judul** : 22 Juli 2016  
**Judul Skripsi** : Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

**Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)**

**Makassar, September 2016**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Bosowa**



**Dr. Ruslan Renggong, S.H.,M.H.**

## **KATA PENGANTAR**

Assalamualaikum Wr Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul: “ TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) STUDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK.”

Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna untuk menyelesaikan studi pada Program Strata Satu (S1) Universitas Bosowa Makassar.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini.

Skripsi ini saya persembahkan untuk orang tua tercinta yang tiada henti melantunkan doa di setiap sujudnya, serta dukungan dan motivasi yang tidak bosannya diberikan kepada penulis, ayahanda Syamsul Bachri Karim dan Ibunda Darmawati S terimakasih atas segalanya. Persembahan skripsi ini tiada setitik pun sepadan dengan perjuangan yang tiada pernah mengeluh kembangkan kami, sementara mengerjakan skripsi ini telah banyak keluhan-keluhan yang terlontar dari bibir.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak. Prof. Dr. Ir. Muh. Saleh Pallu, M.eng selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar dan segenap seluruh jajarannya.
2. Bapak Zulkifli Makkawaru, SH., MH, selaku dosen pembimbing I dan Bapak Almuzawir, SH., MH, selaku dosen pembimbing II yang telah senantiasa meluangkan waktu memberikan bimbingan dan nasihat, membrikan ilmu, saran dan masukan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
3. Bapak. Dr. Abd Haris Hamid, SH.,MH selaku Wakil Rektor III Universitas Bosowa Makassar, HJ. Kamsilaniah, SH. MH, selaku penguji yang telah memberikan saran serta masukan selama penyusunan skripsi ini.
4. Bapak. Dr. Ruslan Renggong, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar beserta seluruh jajarannya.
5. Ibu Hj. Siti Zubaidah, SH.,MH selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Bosowa dan segenap Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar yang telah memberikan bekal pengetahuan yang sangat berharga kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan
6. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, terimakasih atas bantuan dan fasilitas yang diberikan selama ini.

7. Bapak Patta Haji, SH.,MH dan Jajarannya Selaku KTU di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
8. Ibu Kamariah Kariam, SH., M. Kn, selaku tante sekaligus orangtua kedua penulis, terimakasih atas arahan dan nasihat yang telah diberikan kepada penulis.
9. Kakak Darna, Amriani Janna, Irawati H, SH, Haeriah Rasyid, SE, dan Muhajir Karim, terimakasih atas dukungan dan motivasinya.
10. Teman-teman se-angkatan 2012 Fakultas Hukum. Erna Ningsi, SH, Susanti Konda, SH, Hadija I, SH, Mirjan Rais, SH, Thansri Gazali Sahfe I, SH, Andriani, SH, Asriandy, SH, Paroki Amby, Triwiyono Susilo, SH, Fajri Lanti, Lukman (Luke), Riska, dll dan minta maaf kepada teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan namanya satupersatu

Akhirnya, Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang berkontribusi dalam penyusunan skripsi ini, dan apabila ada yang tidak disebutkan Penulis mohon maaf, dengan besar harapan semoga skripsi yang ditulis oleh Penulis ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebaikan yang telah disumbangkan mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT. Amin

Makassar, 09 September 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBINGBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian....	8
1.4 Metode Penelitian.....	9
1.5 Analisis Data .....	11
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank .....	12
2.1.1 Pengertian Bank.....	12
2.1.2 Asas dan Prinsip Perbankan Nasional .....	14
2.1.3 Sumber Hukum Perbankan Nasional.....	16
2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	18
2.2.1 Pengertian Perjanjian.....	18
2.2.2 Syarat Sah Perjanjian.....	20
2.2.3 Asas-asas Perjanjian .....	22
2.3 Tinjauan Umum Tentang Kredit .....	26
2.3.1 Pengertian Kredit.....	26
2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit.....	28
2.3.3 Unsur-unsur Kredit .....	30



2.3.4 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit .....	33
--	----

### **BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

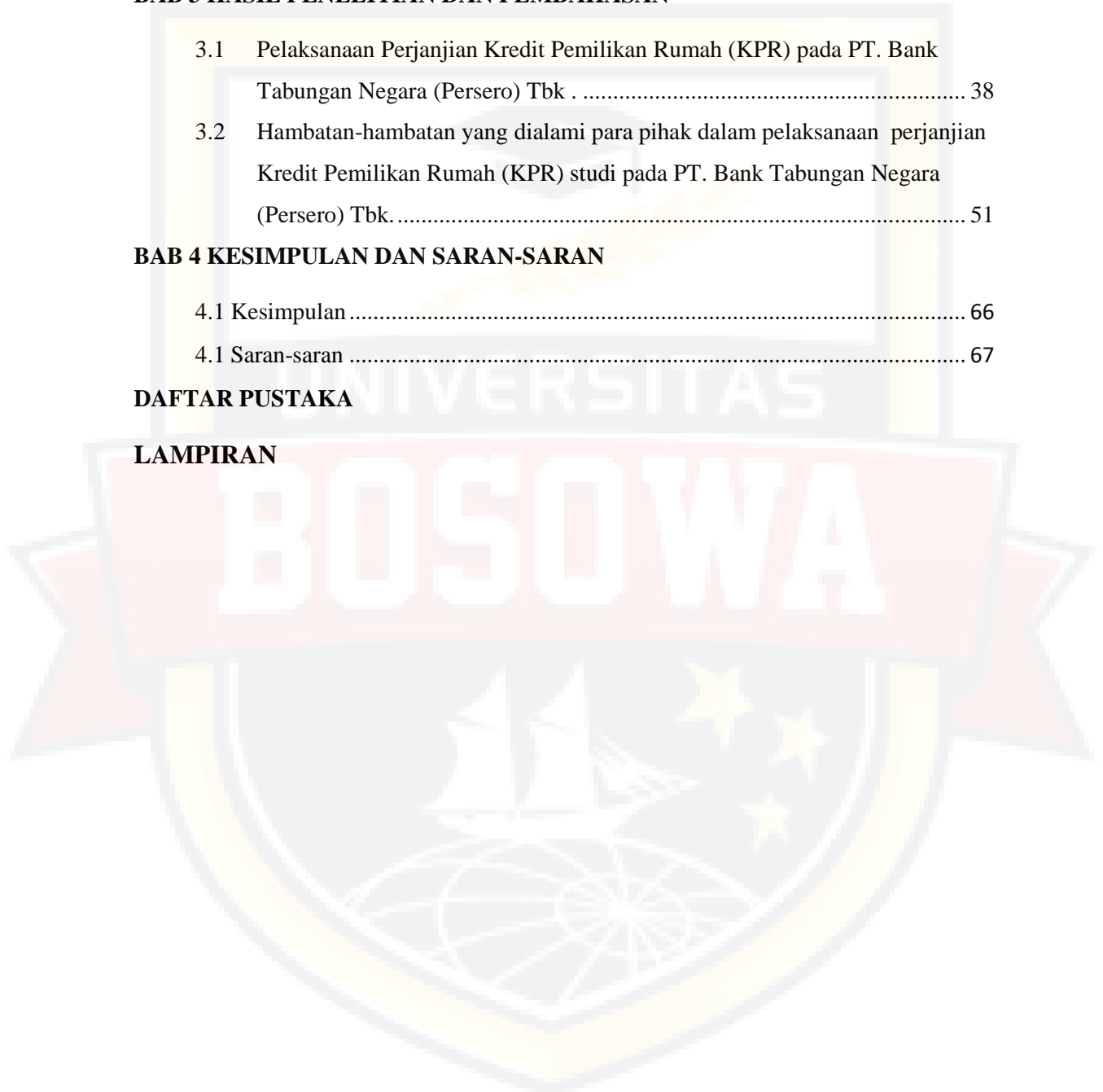
3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk . .....	38
3.2 Hambatan-hambatan yang dialami para pihak dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.....	51

### **BAB 4 KESIMPULAN DAN SARAN-SARAN**

4.1 Kesimpulan .....	66
4.1 Saran-saran .....	67

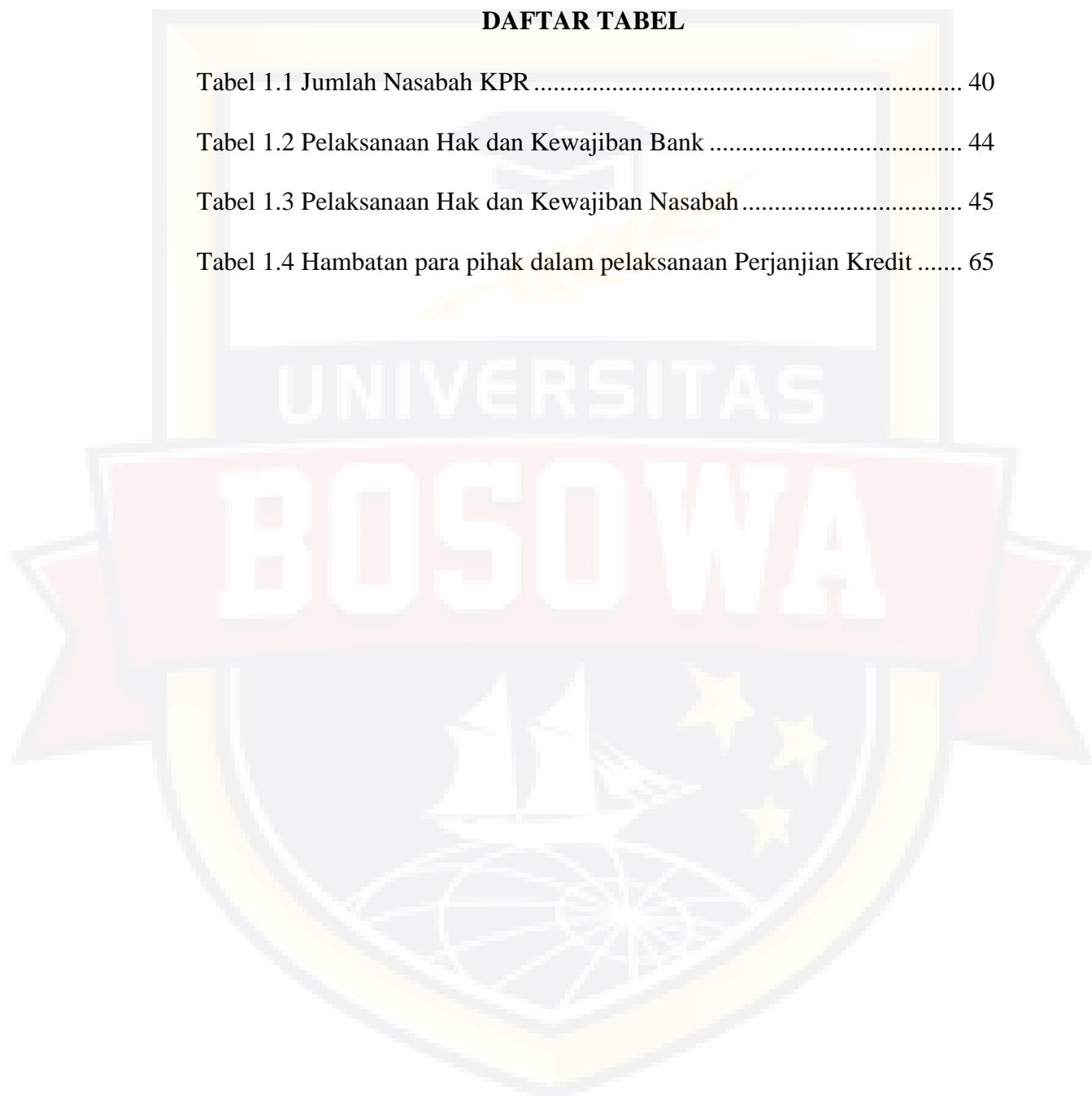
### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Nasabah KPR.....	40
Tabel 1.2 Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Bank .....	44
Tabel 1.3 Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Nasabah.....	45
Tabel 1.4 Hambatan para pihak dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit .....	65



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Bagi masyarakat yang hidup di negara-negara maju, seperti Eropa, Amerika dan Jepang mendengar kata bank sudah bukan merupakan sesuatu yang asing lagi. Bank sudah merupakan mitra dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan mereka. Bank dijadikan sebagai tempat untuk melakukan berbagai transaksi yang berhubungan dengan keuangan seperti, tempat mengamankan uang, melakukan investasi, pengiriman uang, melakukan pembayaran atau melakukan penagihan.

Lain halnya dengan di negara-negara berkembang, seperti Indonesia pemahaman tentang bank di negeri ini baru sepotong-potong. Sebagian masyarakat hanya memahami bank sebatas tempat meminjam dan menyimpan uang belaka. Bahkan terkadang sebagian masyarakat sama sekali belum memahami bank secara utuh, sehingga pandangan tentang bank sering diartikan secara keliru. Semua ini tentu dapat dipahami karena pengenalan dunia perbankan secara utuh terhadap masyarakat sangatlah minim, sehingga tidak mengherankan keruntuhan dunia perbankanpun tidak terlepas dari kurang pahamiannya pengelola perbankan di tanah air dalam memahami dunia perbankan secara utuh.

Disamping itu peran perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, kemajuan suatu bank di suatu negara dapat pula dijadikan ukuran

kemajuan negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar peran perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Sebagaimana yang kita ketahui bersama bahwa dalam rangka menghadapi pembangunan nasional yang berkesinambungan sehingga dapat mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional dewasa ini yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dan tantangan yang semakin kompleks dengan sistem keuangan yang semakin maju. Serta menunjuk kearah semakin menyatu dengan ekonomi regional dan internasional yang dapat menunjang sekaligus dapat berdampak kurang menguntungkan. Sehingga diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk perbankan.

Pembangunan Nasional, pada hakekatnya adalah pembangunan Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan dan pedoman pembangunan nasional. Pembangunan nasional dilaksanakan secara merata di seluruh tanah air dan tidak hanya untuk suatu golongan atau sebagian dari masyarakat, tetapi untuk seluruh masyarakat. Serta harus benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh rakyat, sebagai perbaikan tingkat hidup yang berkeadilan sosial. Yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia.

Pembangunan Nasional adalah Pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat, serta dilaksanakan di semua aspek kehidupan bangsa, sekaligus merupakan pencerminan kehendak untuk terus-menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat

Indonesia secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat dan penyelenggaraan negara yang maju dan demokratis berdasarkan Pancasila.

Hal ini tentu sangat penting, dikarenakan kebutuhan pokok manusia yang terdiri atas sandang, pangan, dan papan (rumah) sangat tinggi. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Karena setiap masyarakat membutuhkan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah tersebut, banyak masyarakat yang memilih perumahan sebagai tempat tinggal mereka. Menurut UU No 4 Tahun 1992 pasal 1 dinyatakan bahwa

“perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.”

bagi masyarakat yang mampu secara financial atau ekonomi, untuk mendapatkan perumahan yang layak syarat akan kesehatan, keamanan, dan kenyamanan tentu akan lebih mudah terwujud. <http://fdanbdanp.blogspot.co.id/2013/02/uu-nomor-4-tahun-1992-tentang-perumahan.html> di akses pada tanggal 25 Juli 2016.

Akan tetapi bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan yang rendah tentu akan sulit untuk memiliki rumah yang layak. Oleh karena itu, untuk mendorong terwujudnya pemenuhan kebutuhan perumahan secara merata, pemerintah menyelenggarakan program kredit perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah. Ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-

2025 disebutkan, bahwa pembangunan bidang perumahan dan pemukiman ditujukan antara lain :

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman, diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga, di mana pembangunan perumahan dan pemukiman, baik berupa pembangunan perumahan baru maupun pembangunan perumahan di pedesaan dan perkotaan, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.
2. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas, sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.
3. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat mendorong kegiatan pembangunannya dengan memperhatikan prinsip swadaya dan gotong royong, di samping meningkatkan perkembangan pembangunan dan sektor lain.
4. Penciptaan lingkungan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, bersih, dan aman perlu terus ditingkatkan, antara lain melalui pembangunan prasarana, penyediaan air bersih, fasilitas sosial dan ibadah, fasilitas ekonomi dan

transportasi, fasilitas rekreasi dan olahraga, serta prasarana lingkungan, termasuk fasilitas penanganan air limbah, disertai upaya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab warga masyarakat, baik di pedesaan maupun di perkotaan, agar semakin banyak rakyat mendiami rumah sehat dalam lingkungan pemukiman yang sehat pula. [http://eprints.undip.ac.id/18771/1/Seno\\_Santoso.pdf](http://eprints.undip.ac.id/18771/1/Seno_Santoso.pdf) di akses pada tanggal 20 Juni 2016

Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan nasional tersebut, dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ditentukan bahwa:

“perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Dengan mengacu pada kehendak tersebut di atas serta mengingat bahwa pembangunan nasional merupakan tanggung jawab seluruh masyarakat dan pemerintah, di mana masyarakat merupakan obyek sekaligus subyek pembangunan, sedangkan pemerintah melalui instansi terkait menciptakan berbagai fasilitas dan kemudahan yang memungkinkan program tersebut dapat terwujud.

Program kredit perumahan bagi masyarakat yang dijalankan oleh kalangan perbankan ini disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Salah satu bank yang bekerja sama dalam pelaksanaan program kredit perumahan untuk rakyat ini adalah Bank Tabungan Negara (Persero). Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan Badan Usaha Milik

Negara (BUMN) yang menjadi bank umum dengan fokus pelayanan pada kredit perumahan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) dibagi menjadi 2 yaitu KPR Platinum dan KPR Sejahtera FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). KPR Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara (BTN) untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (*indent*), maupun memindahkan pembiayaan dari lembaga pembiayaan lain (*take over* kredit dari bank lain). KPR Platinum ini biasanya banyak diminati kalangan menengah ke atas. Sedangkan KPR Sejahtera FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terdiri atas KPR Sejahtera Susun untuk pembelian rumah susun dan KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah tapak. KPR Sejahtera Tapak Bersubsidi adalah kredit yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari developer. Dalam hal ini masyarakat tidak diperbolehkan membeli rumah tanpa melalui developer, dan tidak diperbolehkan membeli rumah melalui perorangan ataupun membeli rumah lama. Kredit ini hanya diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah yang akan membeli rumah dengan tipe-tipe tertentu dengan suku bunga yang rendah.

[http://eprints.uns.ac.id/17138/2/Bab\\_1.pdf](http://eprints.uns.ac.id/17138/2/Bab_1.pdf) di akses pada tanggal 23 Juli 2016

Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank terkemuka dalam pembiayaan perumahan terus berusaha untuk mengerti dan memahami kebutuhan masyarakat



akan masalah perumahan. Hal ini bisa dilihat dari banyaknya animo masyarakat yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN), khususnya untuk KPR Sejahtera Tapak Bersubsidi.

Bagi masyarakat yang akan mengajukan kredit perumahan, pihak pemohon harus memenuhi syarat-syarat maupun prosedur sesuai dengan kebijaksanaan pihak bank. Dalam pelaksanaannya, Bank Tabungan Negara (BTN) berupaya untuk memberikan kemudahan dalam pelayanan kepada masyarakat yang akan mengajukan kredit. Pihak bank akan memberikan kredit bagi masyarakat sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank dengan disetujui oleh pihak pemohon kredit. Pentingnya prosedur dalam pengambilan kredit perumahan ini adalah agar pelaksanaan pengambilan kredit pemilikan rumah dapat berjalan dengan lancar dan tertib sehingga dapat tercapai tujuan bersama. Kemudahan prosedur pemberian kredit di bank ini sangat penting, sebab dapat mendorong masyarakat untuk mengambil kredit perumahan di bank tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap “ *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan (KPR) Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.*”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian yang ada di dalam latar belakang masalah, permasalahan yang diangkat penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah para pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk?
2. Hambatan-hambatan apakah yang dialami para pihak dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk?

## **1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

### **a. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang penulis uraikan adalah

1. Untuk mengetahui apakah para pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dialami para pihak dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

### **b. Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi kegunaan penelitian ini adalah

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi upaya peningkatan sistem kinerja bagi semua

instansi terkait, dalam proses Pemilikan Rumah Subsidi dengan fasilitas KPR Bank BTN, bilamana dalam pengamatan di lapangan masih di jumpai kelemahan-kelemahan maupun kekurangan-kekurangan yang masih perlu diperbaiki atau ditingkatkan prosedur, administrasi, serta segi keamanan secara hukum.

2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan/perbandingan<sup>50</sup> bagi pihak-pihak yang akan meneliti tentang pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah oleh Bank BTN dan berbagai aspek yang terkait di dalamnya.

#### **1.4 Metode Penelitian**

##### **a. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (BTN). Tbk.

Pemilihan lokasi penelitian ini didasari oleh data awal mengenai pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah.

##### **b. Jenis dan Sumber Data**

###### **1. Jenis Data**

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questioner / angket.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang

diteliti. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit.

## **2. Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu dilakukan dengan cara pengumpulan dengan membaca dan menelaah beberapa literatur maupun buku-buku serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti untuk mendapatkan data sekunder.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Reserch*), yaitu pengumpulan data dengan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam penelitian dalam hal ini nasabah bank BTN selaku debitur dan Bank BTN selaku Kreditur.

### **c. Teknik Pengumpulan Data**

Sehubungan dengan penulisan ini penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Untuk memperoleh data primer dilakukan penelitian dilapangan, yaitu melakukan wawancara langsung kepada responden
2. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan studi kepustakaan yang dengan menginventarisir, mengidentifikasi, dan menganalisis literatur buku-buku, dokumen ataupun laporan-laporan dan peraturan perundang-undangan.

## 1.5 Analisis Data

Data yang diperoleh melalui penelitian dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menggambarkan, menguraikan, dan menjelaskan tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara..



## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank**

##### **2.1.1 Pengertian Bank**

Bank berasal dari kata Italia yaitu *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi *Bank*.

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu negara, bahkan pada era globalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia. Mengingat hal yang demikian itu, maka begitu suatu bank telah memperoleh izin berdiri dan beroperasi dari otoritas moneter negara yang bersangkutan, bank tersebut menjadi milik masyarakat.

Bank termasuk perusahaan industri jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Beberapa definisi lain tentang bank dikemukakan oleh undang-undang dan para ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, 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.
2. Menurut G.M Verryn Stuart, *Bank is a company who satisfied other people by giving a credit with the money they accept as a gamble to the other, eventhough they should supply the new money* (bank adalah badan usaha yang wujudnya memuaskan keperluan orang lain, dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain, sekalipun dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam).
3. Menurut H. Malayu S.P Hasibuan, Bank adalah pengumpul dana dan penyalur kredit berarti bank dalam operasinya mengumpulkan dana kepada surplus spending unit dan menyalurkan kredit kepada defisit spending unit.

Menurut Fockema Andreae yang dikutip oleh Asikin (2015:25) bank adalah:

“suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga.”

Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankir sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.

Berdasarkan dari beberapa pengertian bank di atas dapat dikatakan bahwa pada dasarnya bank adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

### **2.1.2 Asas dan Prinsip Perbankan Nasional**

Pasal 2 UU No. 7 tahun 1992 menetapkan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Untuk mempertegas makna asas demokrasi ekonomi ini penjelasan umum dan penjelasan Pasal 2 berbunyi: yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Demokrasi ekonomi ini tersimpul dalam Pasal 33 UUD 1945, yaitu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan. Menurut Rochmat Soemitra (1991:185), pembangunan di bidang ekonomi yang didasarkan pada demokrasi ekonomi menentukan masyarakat harus memegang peran aktif dalam kegiatan pembangunan, memberikan pengarah dan bimbingan terhadap pertumbuhan ekonomi serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan dunia usaha.

Dalam hukum perbankan dikenal beberapa prinsip perbankan, yaitu:

1. Prinsip Kepercayaan (*Fiduciary Relation Principle*)



Prinsip kepercayaan adalah suatu asas yang melandasi hubungan antara bank dan nasabah bank. Bank berusaha dari dana masyarakat yang disimpan berdasarkan kepercayaan, sehingga setiap bank perlu menjaga kesehatan banknya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat.

2. Prinsip Kehatian-hatian (*Prudential Principle*)

Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan.

3. Prinsip Kerahasiaan (*Secrecy Principle*)

Prinsip kerahasiaan bank diatur dalam Pasal 40 sampai dengan Pasal 47 A UU No. 10 Tahun 1998. Menurut Pasal 40 bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya. Namun dalam ketentuan tersebut kewajiban merahasiakan itu bukan tanpa pengecualian. Kewajiban merahasiakan itu dikecualikan untuk dalam hal-hal kepentingan pajak, penyelesaian utang piutang bank yang sudah diserahkan kepada badan Urusan Piutang dan Lelang/Panitia Urusan Piutang Negara (UPLN/PUPN), untuk kepentingan pengadilan perkara

pidana, dalam perkara perdata antara bank dengan nasabah, dan dalam rangka tukar-menukar informasi antarbank.

#### 4. Prinsip Mengenal Nasabah (*Know How Customer Principle*)

Prinsip mengenal nasabah adalah prinsip yang diterapkan oleh bank untuk mengenal dan mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk melaporkan setiap transaksi yang mencurigakan. Prinsip mengenal nasabah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah. Tujuan yang hendak dicapai dalam penerapan prinsip mengenal nasabah adalah meningkatkan peran lembaga keuangan dengan berbagai kebijakan dalam menunjang praktik lembaga keuangan, menghindari berbagai kemungkinan lembaga keuangan dijadikan ajang tindak kejahatan dan aktivitas ilegal yang dilakukan nasabah, dan melindungi nama baik dan reputasi lembaga keuangan.

#### **2.1.3 Sumber Hukum Perbankan Nasional**

Dasar hukum beroperasinya lembaga perbankan nasional jika diurut berdasarkan UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Dasar Tahun 1945 pasal 33
2. UU No. 7 Tahun 1992 jo UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
3. UU No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia.

4. UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
5. UU No 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan
6. KUH Perdata
7. KUH Dagang
8. Peraturan Pemerintah
9. Peraturan Presiden
10. Peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perbankan.

Sejak Indonesia merdeka, kita telah menyusun 3 undang-undang yang mengatur tentang Perbankan, yaitu UU No. 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan, UU No 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Selain peraturan dalam bentuk undang-undang juga telah dikeluarkan berbagai Paket Kebijakan.

Pengaturan perbankan di Indonesia memiliki beberapa fungsi utama.

1. Tujuan moneter, ditujukan untuk mendorong stabilitas moneter di Indonesia. Hal ini mengingat masih dominannya perbankan sebagai pembiayaan investasi.
2. Tujuan pengawasan terhadap industri perbankan, dalam rangka menjaga keamanan dan kesehatan bank maupun kesehatan sistem keuangan secara keseluruhan, melindungi nasabah, dan menjaga stabilitas pasar uang serta mendorong sistem perbankan yang efisien dan kompetitif.
3. Tujuan pembangunan, diarahkan agar perbankan nasional dapat mengatasi masalah-masalah ekonomi pada masa pembangunan.

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.”

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst*. Adapula yang menerjemahkan *Verbintenis* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan. Utrecht dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia memakai istilah *Verbintenis* dengan perutusan dan *Overeenkomst* dengan perjanjian.

Menurut Buku III Kitab undang - undang Hukum Perdata mengatur mengenai *Overeenkomst* yang dikenal dua istilah terjemahannya, yaitu:

- i. Perjanjian
- ii. Pesetujuan

Undang-undang memberikan definisi dari perjanjian yaitu pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bunyinya:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Menurut para sarjana Hukum Perdata yang dikemukakan oleh mariam darus badruzaman dalam bukunya yang berjudul kompilasi hukum perikatan, definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas tersebut belum lengkap dan terlalu luas pula, karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan

juga sangat luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, tapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara buku ke III, dengan dipergunakannya perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Bahwa rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut kurang tepat, karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi, adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci, sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Disini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidak-tidaknya perlu ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan:
  - 1) Mengurus kepentingan orang lain.
  - 2) Perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk

menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Doktrin baru (teori baru) yang dikemukakan oleh Van Dunne dalam Salim HS, Perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Jadi menurut teori baru ini tidak hanya melihat perjanjian sematamata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Perbuatan itu antara lain:

- a. Tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
- b. Tahap perjanjian, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
- c. Tahap pelaksanaan perjanjian.

### **2.2.2 Syarat Sah Perjanjian**

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antar satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Menurut Sudikno Mertokusumo ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.  
Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami (menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu ijin suami).

- c. Suatu hal tertentu. Yang dimaksud suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian yang merupakan prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan menjadi hak kreditur.
- d. Suatu sebab yang halal. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal, tetapi dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan sebab yang terlarang, yaitu apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum
- Kedua syarat yang pertama di atas dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir yang disebutkan adalah syarat objektif, karena mengenai objek perjanjian.

### 2.2.3 Asas-asas Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian tentunya kita juga harus memperhatikan asas-asas yang ada pada perjanjian tersebut. Hukum Perjanjian Indonesia mengenal 5 asas penting yang diatur dalam KUH Perdata, yaitu antara lain:

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-



Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta
- d. menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

## **2. Asas Konsensualisme (*concensualism*)**

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPer adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

## **3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)**

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh

melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

#### 4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi:

“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.

#### 5. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk

kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta.

Pasal 1315 KUHPerduta menegaskan:

“pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri.

Pasal 1340 KUHPerduta berbunyi:

“perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.”

Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam

Pasal 1317 KUHPerduta yang menyatakan:

“dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPerduta, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak

daripadanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu maka Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara memiliki ruang lingkup yang luas.

## **2.3 Tinjauan Umum Tentang Kredit**

### **2.3.1 Pengertian Kredit**

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Menurut Raymond P. Kent dalam buku karangannya yang berjudul *Money and Banking* yang dikutip oleh Hasan (2014:128), kredit adalah:

“hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang”

Dalam Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas

UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa:

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

Berkaitan dengan pengertian kredit di atas, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk : (a) cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari; (b) pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan (c) pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

### 2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit (PK) menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku Ke III KUHPerdata. Dalam bentuk apapun, pemberian kredit diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 KUHPerdata.

Kemudian yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit.

Marhaenis Abdul Hay dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perdata*, yang dikutip oleh Remy Syahdaeni lalu dikutip pula oleh Neni Sri Imaniyati, berpendapat bahwa perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti yang diatur dalam KUHPerdata. Pendapat ini lebih ditegaskan lagi oleh Remy Syahdaeni dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perbankan di Indonesia*. Menurutnya bahwa perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam mengganti dalam Bab XIII KUHPerdata.

Menurut Kamus Hukum perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh yang pemenuhannya tergantung pada peminjam yakni, kalau penerima kredit menerima dan mengambil pinjaman itu.

Menurut Mariam Darus Badruzaman yang dikutip oleh Sri Imaniyati (2010:146), mengemukakan bahwa:

“perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (voorovereenkomst) dari perjanjian penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima kredit”

Munir Fuady mengemukakan bahwa sifat perjanjian kredit bukanlah perjanjian pinjam pakai habis yang tunduk pada Pasal 1754 KUH Perdata melainkan merupakan kelompok perjanjian umum (tidak bernama) yang tunduk pada ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian ditambah dengan ketentuan dalam pasal-pasal kontrak dan kebiasaan dalam praktik yurisprudensi. Herlina mengemukakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual, sedangkan pengakuan utang merupakan perjanjian riil.

Perjanjian kredit dilingkungan bank yang tergolong sebagai perjanjian tak bernama, sedasar dengan pasal 1233 KUHPerdata akan menimbulkan perikatan, sehingga dipundak para pihak akan terpikul suatu kewajiban sebagai konsekwensi janji yang diikrarkan atas dasar sepakat. Mengingat dari perjanjian kredit tersebut menimbulkan kewajiban (obligation) yang kemudian menjadikan para pihak terikat satu dengan yang lain, maka jenis perjanjian seperti ini tergolong sebagai perjanjian obligatoir. Sejalan dengan amanah pasal 1319 KUHPerdata, bahwa baik perjanjian bernama ataupun perjanjian tak bernama, harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dalam Bab I dan Bab II buku III KUHPerdata. Ketentuan umum yang dimaksud adalah pasal 1320 KUHPerdata, yang mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Inilah salah

satu bukti bahwa baik perjanjian bernama ataupun perjanjian tak bernama, karena sama-sama tunduk pada Buku III KUHPerdara, maka keduanya tergolong sebagai perjanjian obligatoir.

### **2.3.3 Unsur-unsur Kredit**

Sebagaimana yang kita ketahui bersama bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.

Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Drs. Thomas Suyatno dalam bukunya yang berjudul *Dasar-dasar Perkreditan*, yang dikutip oleh Hermansyah mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.



2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.
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 kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi atau objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.

Bertitik tolak dari pendapat di atas, maka dapat dikemukakan bahwa selain unsur kepercayaan tersebut, dalam permohonan dan pemberian kredit juga mengandung unsur lain, yaitu unsur waktu, unsur risiko, dan unsur prestasi.

Dalam pemberian kredit ditentukan juga mengenai unsur waktu. Unsur waktu ini merupakan jangka waktu atau tenggang waktu tertentu antara pemberian atau pencarian kredit oleh bank dengan pelunasan kredit oleh debitur. Lazimnya pelunasan kredit tersebut dilakukan melalui angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan dari debitur, misalnya kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jangka waktu pelunasannya sampai dengan 20 tahun.

Menurut Prof. Subekti, SH. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian*, bahwa yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Berkaitan dengan pemberian kredit oleh bank kepada debitur tentu pula mengandung risiko usaha bagi bank. Risiko disini adalah risiko dari kemungkinan ketidakmampuan dari debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya karena sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki. Oleh karena itu, semakin lamajangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit, maka makin besar juga risiko bagi bank.

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitur) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.

Bank sebagai kreditur berkewajiban untuk memberikan kredit sesuai dengan jumlah yang disetujui, dan atas prestasinya tersebut bank berhak untuk memperoleh pelunasan kredit dan bunga dari debitur sebagai kontraprestasinya.

#### **2.3.4 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit**

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh.

Dalam melakukan penilaian, kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C, 5P, dan 3R.

Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

1. *Character* (watak), sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi, seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga,

hobi, dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “*keamanan*” nasabah untuk membayar.

2. *Capacity* (kemampuan), adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalaman selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “*kemampuannya*” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan. *Capacity* sering juga disebut dengan nama *capability*.
3. *Capital* (modal), untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas* dan *solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk presentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.
4. *Condition of economy* (kondisi perekonomian), dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. *Collateral* (agunan), merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik, jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti leabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P, dengan unsur penilaian sebagai berikut:

1. *Personality* (kepribadian), adalah sifat dan perilaku yang dimiliki calon debitur yang mengajukan permohonan kredit bersangkutan, dipergunakan sebagai bahan pertimbangan pemberian kredit. Jika kepribadiannya baik maka kredit dapat diberikan. Sebaliknya apabila kepribadiannya jelek maka kredit tidak dapat diberikan. Alasannya adalah karena kepribadian yang baik akan berusaha membayar pinjamannya sedangkan kepribadian yang jelek akan sulit membayar pinjamannya. Kepribadian calon nasabah ini dapat diketahui dengan mengumpulkan informasi tentang keturunan, pekerjaan, pendidikan, dan pergaulannya. menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.
2. *Party*, mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta

karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose* (tujuan), adalah tujuan dan penggunaan kredit oleh calon debitur, apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja. Tujuan kredit ini akan menjadi hal yang menentukan apakah permohonan calon debitur disetujui atau ditolak. Apabila kredit digunakan sebagai kegiatan konsumtif maka kredit tidak dapat diberikan, tetapi jika digunakan sebagai modal kerja (produktif) maka kredit dapat diberikan. Jadi, analisis kredit harus mengetahui secara pasti tujuan dan penggunaan kredit yang akan diberikan sehingga dapat dipertimbangkan.
4. *Prospect*, untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan dan mempunyai prospek atau sebaliknya. *Prospect* adalah prospek perusahaan dimasa datang, apakah akan menguntungkan (baik) atau merugikan (jelek). Jika prospek terlihat baik maka kredit dapat diberikan, sebaliknya jika jelek akan ditolak. Oleh karena itu analisis kredit harus mampu mengestimasi masa depan perusahaan calon debitur agar pengembalian kredit menjadi lancar.
5. *Payment* (pembayaran), adalah mengetahui bagaimana pembayaran kembali kredit yang diberikan hal ini dapat diketahui jika analisis kredit memperhitungkan kelancaran penjualan dan pendapatan calon debitur sehingga dapat memperkirakan kemampuannya untuk membayar kembali kredit tersebut sesuai dengan perjanjian.

6. *Profitability*, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
7. *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Ada satu asas lagi yang harus dianalisis sebelum memberikan kredit yaitu asas 3R.

1. *Returns* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit. Apabila hasil yang diperoleh cukup untuk membayar pinjamannya dan sekaligus membantu perkembangan usaha calon debitur bersangkutan maka kredit diberikan dan begitu pula sebaliknya.
2. *Repayment* adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan.
3. *Risk Bearing Ability* adalah memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi risiko, apakah risikonya besar atau kecil. Kemampuan perusahaan menghadapi risiko ditentukan oleh besarnya modal dan strukturnya, jenis bidang usaha dan manajemen

perusahaan bersangkutan. Jika risk bearing ability perusahaan besar

maka kredit tidak diberikan dan sebaliknya.





## BAB 3

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk .

Perjanjian kredit antara BTN dengan nasabah selaku debitur, selain memuat identitas lengkap dari parapihak, perjanjian kredit tersebut juga memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Ketentuan pokok perjanjian kredit, yang terdiri dari:
  - a. Jumlah pokok kredit
  - b. Jenis kredit
  - c. Penggunaan kredit
  - d. Jangka waktu kredit
  - e. Jatuh tempo kredit
  - f. Provisi
  - g. Suku bunga
  - h. Sistem perhitungan bunga
  - i. Angsuran per bulan
  - j. Jatuh tempo pembayaran angsuran
  - k. Tenggang waktu pembayaran angsuran
  - l. Denda tunggakan
  - m. Penalti pelunasan dipercepat
  - n. Jenis agunan kredit

- o. Letak agunan
  - p. Bukti kepemilikan agunan
  - q. Luas bangunan/tanah
  - r. Nama penjual/perusahaan pengembang
2. Pembayaran kembali kredit dan denda tunggakan angsuran
  3. Pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan pelunasan dipercepat
  4. Agunan kredit dan pengikatannya serta agunan tambahan
  5. Asuransi barang agunan
  6. Penghunian dan pemeliharaan rumah
  7. Ketentuan mengenai tindakan debitur yang mengakibatkan wanprestasi
  8. Pengawasan, pemeriksaan, dan tindakan terhadap barang agunan
  9. Tanggung jawab para pihak
  10. Penagihan seketika seluruh utang dan pengosongan rumah
  11. Penguasaan dan penjualan (eksekusi) barang agunan
  12. Penyerahan piutang kepada pihak lain
  13. Timbul dan berakhirnya hak dan kewajiban para pihak
  14. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali
  15. Alamat surat-menyurat dan domisili para pihak
  16. Pilihan hukum
  17. Ketentuan lain-lain dan penutup.

Dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut di atas, dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, penulis memperoleh data

mengenai jumlah nasabah yang mengambil KPR pada PT. BTN (Persero) Tbk 5 (lima) tahun terakhir di Kota Makassar dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1.1 Jumlah nasabah yang mengambil kredit

No	Tahun	Jumlah Nasabah yang Mengambil Kredit	Presentase (%)
1	2011	2.231 nasabah	10 %
2	2012	5.455 nasabah	21%
3	2013	5.732 nasabah	22%
4	2014	5.883 nasabah	23%
5	2015	6.240 nasabah	24%
Jumlah		25.541	100%

Sumber : Bank BTN KC Makassar

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa KPR-BTN mengalami peningkatan tiap tahun ini dibuktikan dengan peningkatan jumlah nasabah yang mengambil KPR-BTN tersebut selama 5 (lima) tahun terakhir, terhitung mulai dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015. Pada tahun 2011 sebanyak 2.231 nasabah atau 10% yang mengambil KPR-BTN, tahun 2012 sebanyak 5.455 nasabah atau 21% yang mengambil KPR-BTN, tahun 2013 sebanyak 5.732 nasabah atau 22% yang mengambil KPR-BTN, tahun 2014 sebanyak 5.883 nasabah atau 23% yang mengambil KPR-BTN, dan pada tahun 2015 meningkat menjadi 6.240 nasabah atau 24% yang mengambil KPR-BTN. Pada tahun 2015 jumlah nasabah yang mengambil KPR-BTN bertambah sebanyak 357 nasabah

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan lebih lanjut dalam hal pengambilan KPR-BTN, yaitu antara mengenai hak dan kewajiban dari para pihak dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut terutama pada KPR-BTN. Seperti yang kita ketahui bersama, dalam hal pengambilan KPR-BTN ada 3 (tiga) pihak yang berperan yaitu: Bank, Debitur dan Developer. Adapun hak dan kewajiban dari para pihak dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut yaitu:

**1. Hak dan kewajiban bank**

**a. Hak bank**

1. Mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada nasabah sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut.
2. Menolak pembayaran apabila tidak memenuhi persyaratan yang telah disepakati bersama.
3. Melelang agunan dalam hal nasabah tidak mampu melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan akad kredit yang telah ditanda tangani kedua belah pihak.
4. Pemutusan rekening nasabah (klausul ini banyak dalam prakteknya).
5. Mendapatkan buku cek, bilyet giro, buku tabungan, kartu kredit dalam hal terjadi penutupan rekening.

**b. Kewajiban Bank**

1. Mengembalikan agunan, ketika kredit telah lunas.

2. Menjamin kerahasiaan identitas nasabah beserta dana yang disimpannya di bank, kecuali ketika peraturan perundang-undangan menentukan lain.
3. Membayar bunga simpanan sesuai dengan perjanjian.
4. Mengganti kedudukan debitur dalam hal nasabah tidak mampu melaksanakannya kepada pihak ketiga.
5. Memberikan laporan kepada nasabah terhadap perkembangan dananya di bank.

## 2. Hak dan kewajiban Nasabah

### a. Hak nasabah (debitur)

1. Menerima kemudahan perolehan rumah melalui Fasilitas KPR Subsidi dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat apabila memenuhi kriteria Kelompok Sasaran KPR Subsidi.
2. Bebas Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku.
3. Rumah sejahtera yang dibiayai oleh KPR Subsidi dalam kondisi siap huni sesuai dengan ketentuan KPR Subsidi yang berlaku.

### b. Kewajiban nasabah (debitur)

1. Membayar angsuran KPR Subsidi secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas;

2. Menggunakan sendiri dan menghuni Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ini ditandatangani oleh para pihak.
3. Memelihara Rumah Sejahtera dengan baik atas biaya sendiri serta menempati rumah tersebut secara layak;
4. Mengembalikan bantuan FLPP kepada Pusat Pengelola Dana Dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan KPR Sejahtera.
5. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut;
6. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti langganan listrik, langganan air bersih dan sebagainya secara tertib dan teratur;
7. Membayar pajak bumi dan bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur;
8. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada bank terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut;

9. Tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
- Debitur meninggal dunia (pewarisan);
  - Penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak;
  - Penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk Satuan Rumah Sejahtera Susun; atau
  - Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi;.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, bahwa sudah sangat jelas dalam pelaksanaan perjanjian KPR yang dilakukan oleh BTN kepada nasabah (debitur) harus memperhatikan hak dan kewajiban, agar suatu saat tidak terjadi yang namanya kredit macet. (wawancara dengan Andi Lenny loan officer btn pada tanggal 18 Agustus 2016)

Tabel 1.2 Pelaksanaan hak dan kewajiban Bank

No	Jawaban Responden	Frekuensi	Presentase (%)
1	Terlaksana	8	80%
2	Tidak Terlaksana	2	20%
Jumlah		10	100%

Sumber : Bank BTN KC Makassar yang diolah pada tanggal 22 Agustus

Berdasarkan hasil kuisioner di atas, bahwa dari 10 responden, 8 responden atau 80% yang berpendapat bahwa hak dan kewajiban bank dalam perjanjian KPR-BTN telah terlaksana sesuai dengan prosedur yang ada pada PT.BTN (Persero) Tbk, dan 2 responden atau 20% berpendapat bahwa hak dan kewajiban tidak terlaksana karena sebagian nasabah tidak menerima ketentuan yang ada pada PT. BTN (Persero) Tbk.

Pihak bank mengatakan bahwa tidak terlaksananya hak dan kewajiban bank, karena berkaitan dengan kondisi BI-Cheking nasabah yang terdaftar pada Bank Indonesia yang menentukan segala hal layak atau tidak nasabah tersebut untuk memperoleh kredit atau tidak. Hal ini terjadi karena disebabkan oleh nasabah sendiri, sebelum mengambil KPR-BTN sebelumnya telah mengambil kredit dilembaga pembiayaan.

Tabel 1.3 Pelaksanaan hak dan kewajiban nasabah

No	Jawaban Responden	Frekuensi	Presentase(%)
1	Terlaksana	15	75%
2	Tidak Terlaksana	5	25%
Jumlah		20	100%

Sumber : Nasabah Bank BTN, yang diolah pada tanggal 22 Agustus 2016

Berdasarkan hasil kuisioner di atas, bahwa dari 20 responden, 15 diantaranya atau 75% mengatakan bahwa hak dan kewajiban telah mereka laksanakan sesuai yang terdapat dalam perjanjian KPR pada PT. BTN (Persero) Tbk, dan 5 responden atau 25% mengatakan bahwa hak dan kewajiban tidak terlaksana disebabkan karena



hunian atau rumah masih dalam proses pembangunan, dan dalam perjanjian kredit nasabah harus menempati rumah 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani.

Dalam perjanjian KPR-BTN dari hasil penelitian penulis, bank telah menyediakan formulir khusus. Di dalamnya, tercantum persyaratan umum dalam menjalankan perkreditan dan debitur tinggal mengisi tempat yang kosong seperlunya kemudian menandatangani. Disini jelas menunjukkan bahwa perjanjian kredit memiliki cara-cara khusus yang berkembang, hal tersebut berbeda dengan jual-beli yang diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara.

Perbedaan tersebut tampak jelas dalam hal adanya pihak ketiga, yaitu BTN sebagai wadah penyediaan dana yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk terlaksananya perjanjian jual-beli tersebut.

Di dalam dunia perbankan, dianggap telah diketahui oleh umum bahwa perjanjian baku yang dibuat dalam bentuk standart oleh bank dengan masyarakat selalu dibuat menurut kehendak yang ditentukan sendiri oleh pihak bank. Dan pola ini digariskan karena pelayanan serentak untuk kepentingan orang banyak harus dilaksanakan dengan lancar. Pimpinan bank membatasi diri pada keputusan akhir yaitu mengabulkan, menolak, berapa dan kapan harus dibayar lunas.

Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak BTN memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi perjanjian KPR yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu, dan melakukan wawancara kredit bagi calon debitur. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidak-

tidaknya mempelajari sendiri dan memperhitungkan konsekuensinya bila ia menandatangani perjanjian itu.

Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya dan BTN tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Sehingga tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya. Maka dari itu jasa di sini bahwa di dalam perjanjian tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya (asas konsensualisme), kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, suatu sebab yang halal, menurut isi pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan syarat-syarat tersebut. Asas konsensualisme mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri, kemauan ini menimbulkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas ini berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam pasal 1339 KUHPerdara.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menegaskan bahwa kedudukan BTN bukanlah sebagai pemberi kredit rumah, melainkan sebagai pemberi kredit untuk membeli rumah dan tanah, oleh karena itu pihak BTN tidak turut bertanggung jawab atas pengurusan rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur, hal tersebut adalah tanggung jawab pihak developer, dari siapa debitur membeli rumah dan tanah

tersebut. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit Bank, sepenuhnya menjadi tanggung jawab debitur sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab debitur sendiri, bank tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga ada cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya. Lain halnya terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain, namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, imb dan lain-lain, bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual/pengembang (developer). Adapun dalam hal ini bank mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan bank dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan barang agunan kredit yang bersangkutan.

Sedangkan pihak BTN hanya mengusahakan agar pihak developer mau melakukan kewajibannya dengan baik yaitu dengan meminta tanggungan berupa uang sebesar 0.1% (nol koma satu persen) dari nilai total kredit yang diberi BTN kepada debitur. Setelah permohonan kredit pemilikan rumah yang ditujukan kepada BTN mendapat kepastian diterima, maka calon debitur memasuki tahap realisasi

kredit yaitu mendapat surat panggilan dari BTN berupa pelaksanaan perjanjian kredit yang dihadiri oleh calon debitur, pihak developer (yang membangun proyek KPR-BTN), pihak notaris (pembuat akta perjanjian dari segi dasar hukumnya). Dalam pertemuan itu dilakukan tanya jawab antara calon debitur dengan pihak-pihak tersebut di atas. Setelah calon debitur mempelajari dan memahami isi perjanjian kredit yang telah dibuat standar, maka calon debitur diperkenankan mengisi dan menandatangani naskah perjanjian kredit tersebut. (wawancara dengan Andi Lenny loan officer btn pada tanggal 18 Agustus 2016)

Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat dalam perjanjian kredit tersebut, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, yang mana jual beli tersebut sebagian dibiayai dengan kredit bank, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungngan jawab ataupun menuntut pihak bank.

Setelah penandatanganan perjanjian kredit oleh debitur, maka debitur wajib segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasar perjanjian kredit tersebut. Hunian tersebut, merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah penandatanganan perjanjian kredit tersebut oleh debitur dan bank, namun debitur belum menghuni rumah tersebut, maka

debitur telah melakukan cidera janji dan bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan bank. Apabila debitur telah menghuni rumah tersebut, maka debitur dilarang untuk membiarkan rumah dalam keadaan kosong selama lebih 60 (enam puluh) hari sejak rumah yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni.

Dalam hal debitur tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank dilarang untuk melakukan beberapa hal yaitu:

- a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan;
- b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggunan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk kepentingan pihak lain kecuali bank;
- c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
- d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
- e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut; dan
- f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

Rumah dengan fasilitas KPR-BTN mempunyai beberapa kelebihan dan kemudahan dibanding dengan membangun rumah sendiri atau membeli tanpa fasilitas KPR bagi para konsumen, antara lain :

- a. Wilayah pemukiman yang berorientasi ke depan karena sejalan dengan rencana umum tata ruang yang dibuat oleh pemerintah daerah.
- b. Bunga kredit yang relatif murah
- c. Dapat dicicil dalam jangka waktu relatif cukup panjang yaitu mulai dari 5 sampai dengan 25 tahun.
- d. Bagi konsumen yang anggota ABRI dapat menggunakan ASABRI sebagai uang muka atau Bapertarum bagi Pegawai Negeri Sipil.
- e. Memiliki jaminan hukum yang lebih pasti karena semua perizinan dikeluarkan oleh instansi yang resmi.

KPR yang diadakan BTN guna untuk membantu anggota masyarakat membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon. Adapun untuk mengetahui lebih jelasnya maka jenis-jenis KPR yang diselenggarakan oleh BTN adalah sebagai berikut:

#### **1. KPR BTN Subsidi**

KPR BTN Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. KPR jenis ini, KPR yang disediakan oleh pemerintah dan diberikan kepada masyarakat yang belum pernah memiliki rumah dan penghasilan pokok tidak lebih dari RP.4.000.000,-

**f. Keunggulan**

- Suku bunga 5 % fixed sepanjang jangka waktu kredit dan tidak mengalami perubahan suku bunga.
- Proses cepat dan mudah
- Uang muka mulai dari 1%
- Jangka waktu maksimal s.d. 20 tahun
- Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah indonesia

**g. Persyaratan Pemohon**

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- Gaji / penghasilan pokok tidak melebihi :
- Rp. 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak
- Rp. 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun
- Atau maksimal gaji/penghasilan pokok sesuai ketentuan pemerintah
- Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun
- Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

- Menandatangani **Surat Pernyataan** diatas materai

**h. Biaya-biaya**

Biaya Provisi 0.5%

Biaya Administrasi Rp 250.000,-

Biaya Notaris

**i. Ketentuan Penghunian**

1. Penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik
2. Jika Pemilik meninggalkan rumah/hunian secara terus menerus selama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut

**j. Ketentuan sewa /dialihkan kepemilikannya dalam hal:**

- a. Pewarisan
- b. telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak
- c. Telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk Satuan Rumah Sejahtera Susun
- d. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
- e. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah

**2. KPR BTN Platinum**

KPR BTN Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk



pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (indent) maupun take over kredit dari Bank lain.

**a. Keunggulan**

- Suku bunga kompetitif
- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu sangat flexible s.d. 25 tahun
- Perlindungan asuransi jiwa kredit, asuransi kebakaran, dan gempa bumi.
- Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia

**b. Persyaratan Pemohon**

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
- Memiliki NPWP Pribadi

**c. Biaya-biaya**

Provisi, Administrasi, premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam), biaya notaris

### **3.2 Hambatan-hambatan yang dialami para pihak dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.**

Pada dasarnya analisis 5C's merupakan faktor penting dalam setiap keputusan atas permohonan kredit, jadi setiap permohonan kredit harus melalui tahap penilaian kredit yang berupa analisis 5 C's.

Namun mengingat kondisi ekonomi dan moneter menimbulkan dilema bagi Bank. Di satu pihak terdapat desakan yang makin mengeras untuk menyalurkan dana Bank kepada masyarakat, dilain pihak tanpa desakan apapun Bank memang harus menempatkan dananya dalam aktiva yang menghasilkan bunga, jika tidak Bank akan mengalami kerugian karena tetap harus membayar biaya bunga kepada para nasabah penyimpan dana. Penempatan dalam aktiva yang menghasilkan (*earning assets*) sebenarnya banyak macamnya akan tetapi bankir tetap mengalami tekanan untuk menyalurkan dalam bentuk fasilitas kredit kepada para debitur.

Dilema yang memaksa manajemen bank memberikan fasilitas kredit secara tidak konsisten dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah:

#### **a. Indenpendensi Manajemen Bank**

Sebagai profesional Manager Bank seharusnya dapat memutuskan kebijaksanaan perkreditan secara independen sesuai dengan intuisi bisnisnya. Namun kenyataannya dilapangan para Manager Bank harus memperhatikan kehendak pemilik atau pemegang saham mayoritas baik itu Bank swasta atau

pejabat pemerintah sebagai representasi dari negara bagi bank milik negara (BUMN). Bukan saja harus memperhatikan kehendak yang dinyatakan dalam Rapat Umum Pemegang Saham akan tetapi juga kehendak atau policy yang ditetapkan secara privat.

b. Persaingan Yang Ketat

Sejak deregulasi ekonomi tahun 1988 jumlah bank umum di Indonesia bertambah dengan menjadi lebih dari 300 Bank. Belum termasuk Bank Asing yang sejak tahun 1970 makin kiokoh memainkan peranannya diberbagai kota. Ini mengakibatkan persaingan antar bank yang amat ketat sehingga nasabah yang baik (*prime customers*) lebih sulit dicari oleh Bank. Posisi tawar bank menjadi melemah sehingga terpaksa memberikan kemudahan bagi calon debitur. Sering pula syarat-syarat administrasi bahkan yang bersifat yuridis terpaksa dikesampingkan atau ditunda dan debitur diperkenankan untuk menarik dana kredit walaupun syarat administratif belum selesai.

c. Kredit Program

Kredit program pada umumnya massal dan bersifat politis, seringkali memberikan beban lebih berat kepada bank khususnya Bank BUMN. Dalam kondisi demikian mana mungkin bank mengadakan analisis perdebitur disamping terlalu banyak jumlahnya juga mereka tidak paham tentang pencatatan keuangan sehingga data-data untuk analisa sukar didapat. Bila terhadap mereka diterapkan standar analisa maka secara teknis banyak yang tidak memenuhi syarat memperoleh kredit.

d. Loyalitas Nasabah

Loyalitas atau kesetiaan nasabah menjadi lebih penting lagi bila dikaitkan dengan biaya. Biaya untuk mempertahankan nasabah yang loyal lebih murah mengatasi hal ini adalah dengan memahami ekspektasi nasabah. Sekalipun ekspektasi nasabah sulit untuk dipenuhi namun pemahaman ini akan mempermudah bank dalam usaha menciptakan sekaligus memperthankan nasabah yang loyal.

Salah satu yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pemberian kredit pada BTN terkait dengan KPR yakni mengenai BI-Cheking.

BI checking adalah laporan history perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit/pinjaman seorang nasabah kepada bank atau lembaga keuangan non perbankan. Riwayat kredit yang bagus atau buruk seorang nasabah terdata dalam data BI-checking pada Sistem Informasi Debitur ( SID ) Bank Indonesia. Laporan ini bisa diakses oleh seluruh bank didunia maupun lembaga keuangan non bank yang menjadi anggota SID di seluruh Indonesia. Kegunaan dari BI checking atau IDI Histori ini adalah untuk mengetahui riwayat kredit pemohon kredit pada Bank bersangkutan, sehingga Bank yang bersangkutan dapat menilai layak atau tidaknya seseorang atau lembaga untuk diberikan kredit. Ini suatu bentuk antisipasi BI supaya mengurangi jumlah kredit macet. Dalam BI Checking tercantum masalah kelancaran pembayaran pinjaman atau yang sering disebut kolektibilitas. (wawancara dengan Andi Lenny loan officer btn pada tanggal 18 Agustus 2016)

Kolektibilitas yaitu gambaran kondisi pembayaran pokok dan bunga pinjaman serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali pinjaman yang telah diberikan. Kolektibilitas kredit berarti menggolongkan kredit berdasarkan kelancaran atau ketidaklancaran pengembalian kredit baik pokok maupun pinjamannya. Kolektibilitas kredit terdiri dari lima macam, yaitu:

1. Kredit lancar

Kredit lancar yaitu kredit yang perjalanannya lancar atau memuaskan, artinya segala kewajiban (bunga atau angsuran utang pokok diselesaikan oleh nasabah secara baik).

2. Kredit dalam perhatian khusus (DPK)

Kredit dalam perhatian khusus yaitu kredit yang selama 1-2 bulan mutasinya mulai tidak lancar, debitur mulai menunggak.

3. Kredit tidak lancar

Kredit tidak lancar yaitu kredit yang selama 3 atau 6 bulan mutasinya tidak lancar, pembayaran bunga atau utang pokoknya tidak baik. Usaha-usaha approach telah dilakukan tapi hasilnya tetap kurang baik.

4. Kredit diragukan

Kredit diragukan yaitu kredit yang telah tidak lancar dan telah pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan.

5. Kredit macet

Kredit macet sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaian atau pengaktifan kembali kredit yang tidak lancar dan usaha itu tidak berhasil, barulah kredit tersebut dikategorikan kedalam kredit macet.

Kolektibilitas sendiri mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam pengajuan kredit yang dilakukan oleh nasabah (debitur), karena akan menghambat pemberian kredit. Pengaruh kolektibilitas terhadap perjanjian kredit yaitu:

1. Kolektibilitas 1 – pengajuan kredit akan diproses dan kemungkinan besar disetujui
2. Kolektibilitas 2 – pengajuan kredit bisa diproses, namun bisa juga ditolak. Apabila tetap diproses, maka lembaga keuangan akan mencari tahu penyebabnya, apakah karena alasan tertentu yang bisa dimaklumi atau karena kondisi usaha calon nasabah yang sudah mulai bermasalah (orang bank menyebutnya mulai “batuk-batuk”)
3. Kolektibilitas 3, 4, 5 – pengajuan kredit dengan kolektibilitas 3-5 umumnya langsung ditolak

Selain masalah kolektibilitas di atas, yang harus diperhatikan nasabah sebelum mengajukan pengambilan kredit di bank yaitu mengenai reputasinya yang menyangkut BI-Cheking. Apabila masyarakat sebagai debitur menemukan ketidaksesuaian antara data pada IDI Historis (BI Checking) dan data debitur sebenarnya, maka debitur yang bersangkutan dapat mengkonfirmasi hal tersebut dengan cara:

1. Melakukan konfirmasi data kepada lembaga keuangan yang memberikan fasilitas penyediaan dana/pembiayaan kepada debitur. Apabila setelah dilakukan pengecekan ditemukan kesalahan pelaporan oleh lembaga keuangan, maka lembaga keuangan dimaksud akan memperbaiki data debitur yang tersimpan dalam SID.
2. Melakukan konfirmasi data di Bank Indonesia. Apabila setelah dilakukan pengecekan ditemukan indikasi kesalahan pelaporan oleh lembaga keuangan, maka Bank Indonesia akan meminta lembaga keuangan untuk melakukan pengecekan dan perbaikan data debitur.

Untuk menjaga reputasi nasabah (debitur) selalu baik di mata lembaga keuangan dan tidak mengalami hambatan dalam pengajuan kredit, ada beberapa tips yang harus diperhatikan terkait dengan BI-Cheking yaitu :

- Jangan biarkan ada tunggakan kredit walau serupiah pun. secara sistem tunggakan, senilai berapapun tetap dicatat sebagai tunggakan, jika tidak dilunasi, maka berangsur-angsur akan menjadi kredit macet.
- Setiap kali melunasi pinjaman di bank atau lembaga keuangan non bank mintalah surat bukti pinjaman lunas. Ini untuk berjaga-jaga seandainya terjadi ketidakakuratan data BI Checking atas nama nasabah.
- Sebelum mengajukan kredit/pinjaman lakukanlah bi checking ke Gerai Bank Indonesia terdekat, mintalah kepada petugas BI untuk menjelaskan “reputasi” BI Checking yang dimiliki.

Selain BI-Cheking yang menjadi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian KPR-BTN ada hal lain yang menjadi hambatan yang mengakibatkan debitur dinyatakan wanprestasi yaitu:

1. Dalam hal debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan/atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit tersebut.
2. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan/atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut
3. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan bank.

Apabila debitur wanprestasi, maka bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan seperti memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat debitur. Apabila debitur mengalami keterlambatan bayar maka akan dikenakan denda sesuai yang ada dalam perjanjian kredit tersebut sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) perbulan dan itu akumulatif. Dalam hal ini, apabila pembayaran angsuran pada bulan kedua terlambat dan dibayar pada bulan ketiga, maka akan dikenakan denda dan begitupun seterusnya, hal ini dinamakan denda per denda. Para pihak telah sepakat bahwa bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh bank berupa surat atau



akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk tanda peringatan (plank, papan, stiker, penggunaan cat/tinta atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit. Apabila debitur telah mendapatkan surat peringatan 1 (SP1) dari bank tapi tidak memperdulikannya, maka bank akan memberikan SP2, dan hal yang sama masih terjadi maka bank akan memberikan SP3. Dan pada saat SP3 sudah diberikan tapi tidak ada respon dari debitur maka bank berhak mengambil tindakan sesuai yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit tersebut. Dan apabila debitur meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak rumah yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni, maka setelah memperingatkan debitur sebagaimana yang termuat dalam perjanjian kredit tersebut, bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak Tanggungan dan/atau Fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh debitur.

Menyimpan dari jangka waktu kredit sebagaimana yang termuat dalam perjanjian kredit tersebut, bank berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang debitur kepada bank yang timbul dalam perjanjian kredit tersebut atau melakukan upaya-

upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu:

- a. Debitur wanprestasi
- b. Debitur tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam perjanjian kredit tersebut, karena terjadinya suatu peristiwa seperti, debitur diberhentikan dari kantor/instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerahlain atau keluar negeri, perusahaan debitur bekerja atau debitur telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya.
- c. Debitur membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.
- d. Rumah debitur yang dijadikan agunan kredit telah musnah.
- e. Debitur tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada bank, terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.
- f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibuat oleh debitur kepada bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala

segi atau debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada bank.

- g. Debitur gagal dalam memenuhi atau debitur bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan kantor tempat bekerja.

Apabila setelah mendapat peringatan dari bank, debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang ditagih oleh bank karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam perjanjian kredit tersebut, maka bank berhak memerintahkan kepada debitur dan debitur mengikatkan diri untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagunkan debitur kepada bank selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah bank, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga. Dan apabila debitur tidak mengosongkn rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitur dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang debitur, dan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari bank, maka bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan/atas penjualan barang agunan yang diserahkan debitur kepada bank menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh bank termasuk dan tidak terkecuali bank berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan debitur baru untuk mengambil alih atau mengoper utang

debitur. Debitur menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada bank untuk menyerahkan piutang (cessie) dan atau tagihan bank terhadap debitur berikut semua janji-jani accessoirnya, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh bank. Dan apabila bank melaksanakan penyerahan piutang (cessie) kepada pihak lain sebagaimana yang termuat dalam perjanjian kredit tersebut, maka bank tidak wajib memberitahukan kepada debitur, dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit tersebut. Hasil dari eksekusi dan/atau penjualan barang agunan kredit tersebut, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang debitur kepada bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan bank guna melaksanakan penjualan atau eksekusi barang agunan dan apabila masih ada sisanya, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada debitur. Maka sebaliknya, apabila jumlah dari hasil eksekusi dan penjualan barang agunan belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang debitur kepada bank, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, maka bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik debitur.

Tabel 1.4 Hambatan yang dialami nasabah dalam pelaksanaan perjanjian kredit

No	Jawaban Responden	Frekuensi	Presentase(%)
1	Keterlambatan bayar	13	65%
2	Tidak membayar/jumlah angsuran tidak cukup	7	35%

Jumlah	20	100%
--------	----	------

Sumber: Nasabah Bank BTN Makassar diolah pada tanggal 22 Agustus 2016

Dari hasil kuesioner di atas, tampak bahwa dari 20 responden, 13 responden atau 65% memilih keterlambatan angsuran sebagai salah satu hambatan dalam proses pembayaran angsuran pada pelaksanaan perjanjian KPR-BTN dengan alasan bahwa mereka lupa pada tanggal berapa angsuran tersebut jatuh tempo, dan 7 responden atau 35% memilih tidak membayar/jumlah angsuran tidak cukup karena dana yang telah disediakan untuk membayara angsuran digunakan untuk keperluan lain.



## **BAB 4**

### **KESIMPULAN DAN SARAN-SARAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Makassar dilaksanakan oleh kedua belah pihak (bank dan debitur) berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajiban. Untuk mendukung lancarnya suatu pelaksanaan perjanjian KPR yang dilakukan oleh BTN, maka para pihak harus memperhatikan hak dan kewajibannya. Yang mana hak debitur menjadi kewajiban bank sedangkan kewajiban debitur menjadi hak bank, guna untuk menghindari terjadinya kredit macet.
2. Pelaksanaan perjanjian KPR yang dilakukan oleh BTN Cabang Makassar telah terlaksana sesuai dengan prosedur yang ada, ini dibuktikan dengan jumlah nasabah yang mengambil KPR pada BTN tiap tahun mengalami peningkatan yang signifikan.

3. Hambatan yang dialami para pihak dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah yakni mengenai BI-Cheking (history) pengambilan kredit nasabah, pembayaran angsuran tiap bulan yang sering mengalami keterlambatan dan dana yang dimiliki nasabah untuk mengangsur tiap bulan tidak cukup.

#### **4.2 Saran-saran**

1. Perjanjian kredit yang dibuat secara baku oleh pihak bank memberikan kewajiban-kewajiban kepada debitur sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan pengawasan yang ketat oleh bank terhadap kedisiplinan debitur dalam membayar angsuran kreditnya.
2. Dalam penyaluran kredit diharapkan pihak bank selalu memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan analisis kredit secara cermat, teliti dan mendalam dari berbagai aspek berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku secara universal dalam dunia perbankan. Hal ini dipandang perlu guna untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya kredit bermasalah dikemudian hari. Oleh karena itu, perlu adanya pembinaan berkelanjutan dari pihak bank kepada debitur dengan cara berkomunikasi tentang semua bentuk permasalahan yang terjadi atau yang mungkin akan terjadi dengan tujuan untuk mencari solusi dari permasalahan tersebut sehingga dapat mencegah terjadinya kredit macet.

3. Demi kelancaran proses KPR-BTN, maka penulis sarankan hendaknya masing-masing pihak baik itu pihak debitur maupun pihak BTN saling bertanggung jawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga jangan sampai menimbulkan masalah-masalah yang tidak diinginkan bersama dikemudian hari.





## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2014. *Hukum Perbankan: Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Gemala Dewi. 2007. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesi*. Kencana: Jakarta.
- Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana: Jakarta.
- Irham Fahmi. 2014. *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*. Alfabeta: Bandung.
- Isnaeni, Moch. 2016. *Hukum Jaminan Kebendaan: Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*. Laksbang Pressinso: Yogyakarta.
- Malayu S.P Hasibuan. 2011. *Dasar-dasar Perbankan*. Bumi Aksara: Jakarta.
- Neni S.I. 2010. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Refika Aditama: Bandung.
- Nurul I.H. 2014. *Pengantar Perbankan*. Referensi: Jakarta.
- Rocky Marbun, Deni Marbun, dkk. 2012. *Kamus Hukum Lengkap: Mencakup Istilah Hukum dan Perundang-undangan Terbaru*. Visimedia: Jakarta.
- Taryana Soenandar, Mariam D.B, dkk. 2016. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Zainal Asikin. 2015. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Rajawali Pers: Jakarta.

### **Sumber Lain:**

#### **Website:**

<http://hukumindonesia-laylay.blogspot.co.id/2012/02/asas-asas-perjanjian.html>

diakses pada tanggal 20 Juni 2016

<http://www.sarjanaku.com/2012/11/pengertian-perjanjian-secara-umum.html> diakses

pada tanggal 20 Juni 2016

<http://muhammadriza23.blogspot.com/2013/12/perbedaan-perjanjian-kredit->

[dan.html?m=1](http://muhammadriza23.blogspot.com/2013/12/perbedaan-perjanjian-kredit-dan.html?m=1) diakses pada tanggal 20 Juni 2016

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2015/11/pengertian-perjanjian.html> diakses pada tanggal 20 Juni 2016

<http://fdanbdanp.blogspot.co.id/2013/02/uu-nomor-4-tahun-1992-tentang-perumahan.html> diakses pada tanggal 25 Juli 2016.

[http://eprints.uns.ac.id/17138/2/Bab\\_1.pdf](http://eprints.uns.ac.id/17138/2/Bab_1.pdf) diakses pada tanggal 23 Juli 2016

[http://eprints.undip.ac.id/18771/1/Seno\\_Santoso.pdf](http://eprints.undip.ac.id/18771/1/Seno_Santoso.pdf) diakses pada tanggal 20 Juni 2016

#### **PERATURAN-PERATURAN:**

Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-undang No 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025

Kitab Undang-undang Hukum Perdata



**PERJANJIAN KREDIT  
ANTARA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.  
DAN  
IDA ARIEN SULISTYANINGSIH  
No. Aplikasi Kredit : 0000420180606000007  
(No. Rekening Tabungan : 0000000401500905003)**

Yang bertanda tangan dibawah ini

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di:  
Jalan Cendek Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,  
Kantor Cabang : MAKASSAR  
Diwakili oleh : DARYADI  
Dalam kapasitasnya selaku : MCHU HEAD

Berdasarkan AKTA KUASA DIREKSI NO. 30 TANGGAL 18 OKTOBER 2012 dalam hal ini bertindak selaku Kreditur, selanjutnya disebut BANK.

2. Nama : IDA ARIEN SULISTYANINGSIH  
Pekerjaan : PNE  
Nama Perusahaan : INSTANSI PEMERINTAH, KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUBAHAN RAKYAT  
Alamat Kantor : JALAN SIRALJUDIN RANI NOMOR 87  
Alamat Rumah (KTP) : JALAN JENDERAL SUDEMAN 187 PINRANG MACORAWALIEWATANG SAWITTO PINRANG - 91213, SULAWESI SELATAN  
Nomor KTP : 7515047109700004

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut

**TASAL 1  
KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT**

Ketentuan-ketentuan pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut.

- a. Jumlah Pokok Kredit (Rp.) : Rp. 400.000.000,00
- b. Jenis Kredit : KKR, KTR B2M PLATINUM READY STOCK > 950 JT
- c. Penggunaan Kredit : PEMBELIAN RUMAH
- d. Jangka Waktu Kredit : 240 Bulan
- e. Jatuh Tempo Kredit : 29 September 2038
- f. Premi : Rp. 4.500.000,00
- g. Suku bunga : 9,50 %
- h. Sistem perhitungan bunga : Anuitas
- i. Angsuran per bulan : Rp. 4.763.800,00
- j. Jatuh Tempo pembayaran : tanggal 7 setiap bulan angsuran
- k. Tanggal waktu pembayaran : setiap akhir bulan yang berlangsung angsuran
- l. Denda tunggakan : \*\*1,50 % per bulan
- m. Denda penyesuaian dipercepat : \*\*1,00 % dari sisa pokok kredit
- n. Jenis angsuran kredit : Tetap dan Banguan
- o. Lelang Agunan : TOKA WAHANA INDAH Blok H No. 2 TAMALANREA INDAH TAMALANREA MAKASSAR - 90245, SULAWESI SELATAN
- p. Buku Kepemilikan Agunan : 24951
- q. Luas Bangunan/Tanah : 88 M2 / 204 M2
- r. Nama Penjual/Pengembang : TRIKA PUTRI PERMA




**PASAL 2**  
**DEFINISI**

1. Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KP BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.
2. Perjanjian Kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara BANK dan Debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak Debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.
3. Kredit adalah uang dan/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang disediakan oleh BANK kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit.
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
5. Kredit Non KPR adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk membangun/memperbaiki/pelebaran rumah tinggal/Rumah Usaha (Ruha) diatas tanah sendiri guna dimiliki dan dihuni atau untuk berbagai keperluan pembiayaan sebagai upaya peningkatan nilai tambah rumah sendiri dan atau kemampuan ekonomis.
6. Utang adalah sejumlah kewajiban keuangan DEBITUR kepada BANK yang timbul dari dan berdasarkan Perjanjian Kredit, termasuk didalamnya jumlah pokok kredit yang terhutang, bunga, kewajiban pembayaran denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh BANK untuk dan dalam rangka pengurusan utang DEBITUR termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan agunan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
7. Bunga adalah pendapatan yang diterima BANK secara berkala atas penggunaan Kredit oleh Debitur, sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
8. Sistem Perhitungan Bunga Annuitas yaitu bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan sejak bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari jumlah kredit yang tercantum pada Perjanjian Kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa jumlah kredit pada akhir bulan realisasi kredit tahun berikutnya.
9. Sistem Perhitungan Bunga Flat yaitu bunga yang dibebankan setiap bulan adalah tetap sepanjang jangka waktu kredit yang diperhitungkan dari jumlah kredit.
10. Sistem Perhitungan Bunga Efektif yaitu bunga yang diperhitungkan secara bulanan dari sisa jumlah kredit bulan sebelumnya dan dibebankan setiap bulan.

11. Tunggakan Angsuran adalah suatu utang yang telah jatuh tempo, tetapi sampai tanggal yang ditetapkan oleh BANK belum dibayar oleh DEBITUR.
12. Denda adalah sejumlah uang sebagai sanksi atas adanya tunggakan angsuran, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan angsuran.
13. Tagihan adalah suatu utang yang telah jatuh tempo.
14. Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh DEBITUR sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
15. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran adalah tanggal DEBITUR berkewajiban membayar angsuran untuk bulan sebelumnya.
16. Tenggang Waktu Pembayaran Angsuran adalah jangka waktu yang diberikan kepada DEBITUR untuk menyelesaikan kewajiban angsuran sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.
17. Pelunasan Dipercepat adalah pembayaran lunas jumlah utang sebelum berakhirnya jangka waktu kredit.
18. Pembayaran Ekstra adalah pembayaran yang dilakukan diluar/disamping pembayaran angsuran tetap dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pokok kredit diluar jadwal yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
19. Pembayaran dimuka adalah pembayaran yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali pokok kredit dan bunga yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau Angsuran Ekstra (Pembayaran pengurangan pokok).
20. Provisi adalah pendapatan yang dapat diterima BANK atas persetujuan pemberian kredit sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
21. Jaminan Kredit adalah jaminan yang bersifat materil maupun immateril untuk mendukung keyakinan BANK atas kemampuan dan kesanggupan DEBITUR untuk melunasi utangnya sesuai Perjanjian Kredit.
22. Cessie adalah peralihan piutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
23. Penjual/Pengembang adalah orang atau Badan Hukum atau badan lainnya yang membangun dan/atau menjual rumah.
24. Realisasi Kredit adalah tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
25. Periode Tahunan Kredit adalah suatu jangka waktu selama 12 bulan yang dihitung mulai realisasi kredit atau sejak dilakukan perhitungan kembali (rekalkulasi).

**PASAL 3  
JUMLAH POKOK KREDIT**

Jumlah Pokok Kredit adalah sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf a Perjanjian Kredit ini.

**PASAL 4  
PENGUNAAN KREDIT**

1. Penggunaan kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 huruf c merupakan jenis kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf b Perjanjian Kredit ini.
2. Dengan realisasi kredit DEBITUR mengaku telah menarir dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf c. Dengan demikian sejak realisasi kredit DEBITUR wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani.
3. Pencairan kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada DEBITUR atau melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh DEBITUR.

**PASAL 5  
JANGKA WAKTU DAN JATUH TEMPO KREDIT**

1. Jangka waktu kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf d Perjanjian Kredit ini.
2. Berakhirnya jatuh tempo kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf e Perjanjian Kredit ini, tidak dengan sendirinya menyebabkan kredit lunas.

**PASAL 6  
PROVISI**

DEBITUR wajib membayar provisi seperti yang ditentukan pada Pasal 1 huruf f Perjanjian Kredit ini selambat-lambatnya pada saat penandatanganan perjanjian kredit ini.

**PASAL 7  
SUKU BUNGA DAN SISTEM PERHITUNGAN BUNGA**

1. DEBITUR wajib membayar bunga kepada BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g Perjanjian Kredit ini.
2. Sistem perhitungan bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf h Perjanjian Kredit ini, yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan tanggal dilunasinya kredit tersebut.
3. Bunga tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah pokok kredit, sejak hari berikut dari tanggal realisasi sampai dengan akhir bulan realisasi tahun berikutnya, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa pokok kredit pada akhir bulan realisasi tahun sebelumnya.

4. DEBITUR sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan BANK akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada DEBITUR melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya.
5. Dengan terjadinya penyesuaian suku bunga mengakibatkan perubahan angsuran yang dihitung dari sisa pokok kredit pada akhir bulan sebelum penyesuaian suku bunga diberlakukan.
6. Pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam ayat (4) Pasal ini yang diterbitkan oleh BANK merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

#### PASAL 8 PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT

1. DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang DEBITUR lunas.
2. Besarnya pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan berubah apabila Bank menetapkan perubahan suku bunga yang mengakibatkan perubahan besarnya angsuran kredit.
3. Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dibayar sebagai berikut :
  - a. Angsuran pertama wajib dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit yang pencatatannya akan dilakukan pada tanggal 1 (satu) pada 2 (dua) bulan berikutnya ke dalam rekening pinjaman DEBITUR.
  - b. Angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini.
  - c. Para pihak sepakat, DEBITUR menyetorkan uang angsuran pertama ke rekening Tabungan pada BANK untuk kemudian diperhitungkan sebagai Angsuran Pertama pada jatuh tempo Angsuran Pertama sebagaimana yang ditentukan pada ayat (3) huruf a Pasal ini.
4. DEBITUR melakukan pembayaran angsuran dengan cara pemindahbukuan/pendebetan rekening tabungan/simpanan atas nama DEBITUR di Kantor Cabang BANK. Dengan ditandatangani Perjanjian Kredit ini, DEBITUR telah memberikan kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening tabungan DEBITUR untuk pembayaran kredit pada BANK.
5. Berdasarkan Perjanjian BANK dengan Kolektor, BANK berhak untuk melakukan pemindahbukuan/pendebetan rekening atas nama Kolektor guna pembayaran angsuran Debitur kolektif dari instansi/lembaga yang bersangkutan.
6. Setiap pembayaran yang diterima oleh BANK dari DEBITUR atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh BANK kedalam rekening pinjaman DEBITUR dengan prioritas sebagai berikut :
  - a. Bunga Kredit
  - b. Pokok Kredit
  - c. Denda atau tunggakan angsuran
  - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar.
7. Pembayaran dari DEBITUR juga akan diperhitungkan atau dibukukan secara urutan untuk melunasi lebih dahulu kewajiban-kewajiban dari bulan atau mana yang terdahulu, semuanya ini berdasarkan catatan dan pembukuan BANK.

8. Dengan demikian BANK tidak dapat melayani dan DEBITUR tidak dapat menuntut agar suatu pembayaran yang dilakukan diperhitungkan atau dibukukan sesuai ayat (6) dan ayat (7) Pasal ini yang urutannya lebih rendah, sebelum kewajiban pembayaran yang tata urutannya maupun urutan waktunya lebih tinggi/lebih dahulu dilunasi.
9. BANK tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada DEBITUR, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan DEBITUR harus tetap memenuhi pembayaran angsuran
10. DEBITUR diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban kreditnya dan wajib untuk memperlihatkan kepada BANK, apabila diminta oleh BANK.
11. Dalam hal DEBITUR merasa bahwa pembukuan / pencatatan BANK atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka DEBITUR berhak untuk mengajukan keberatan / klaim kepada BANK dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila DEBITUR tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan BANK.
12. Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran DEBITUR kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, maka DEBITUR memberi kuasa kepada BANK untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak DEBITUR dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/KANTOR dimana DEBITUR bekerja untuk pembayaran angsuran/ utang DEBITUR kepada BANK mendahului kewajiban DEBITUR kepada pihak lain.
13. Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (12) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, sehingga bagaimanapun BANK berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

**PASAL 9  
DENDA TUNGGAKAN**

1. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini merupakan tunggakan angsuran.
2. Atas tunggakan angsuran sebagaimana disebutkan pada ayat (1) pasal ini dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada pasal 1 huruf l Perjanjian Kredit ini atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j Perjanjian Kredit ini sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh DEBITUR.

**PASAL 10  
PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DIMUKA DAN  
PELUNASAN DIPERCEPAT**

1. Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada pasal 8 DEBITUR dapat melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka atau pelunasan dipercepat.



2. Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :
  - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
  - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran.
3. Pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini langsung diprioritaskan untuk pembayaran :
  - a. Bunga kredit.
  - b. Pokok kredit.
  - c. Denda atas tunggakan angsuran.
  - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar.
4. Apabila DEBITUR dalam periode tahun kredit melakukan pembayaran ekstra, maka pada akhir bulan dimana pembayaran ekstra dilakukan, bunga akan diperhitungkan kembali (rekalkulasi) dan efektif untuk jatuh tempo tagihan 2 (dua) bulan berikutnya.
5. Atas pembayaran ekstra sebagaimana ayat (2) Pasal ini, maka akhir bulan perhitungan kembali adalah akhir bulan dimana dilakukan pembayaran ekstra.
6. Untuk dapat melakukan pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
7. Pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini digunakan untuk pembayaran kewajiban yang akan jatuh tempo. Apabila terdapat kelebihan pembayaran angsuran dimuka pada akhir periode tahun kredit, maka tidak bisa diperhitungkan sebagai pengurangan pokok.
8. Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, DEBITUR akan dikenakan Penalti sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf m Perjanjian Kredit ini.

#### PASAL 11 AGUNAN KREDIT DAN PENGIKATANNYA

1. Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, DEBITUR menyetujui untuk menyerahkan barang agunan sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p Perjanjian Kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan BANK melaksanakan pengikatan barang agunan kredit menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh BANK dan selanjutnya semua surat/dokumennya dikuasai oleh BANK sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.
3. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan bea pendaftaran / pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan DEBITUR dan dalam hal BANK telah

membayarannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari BANK. DEBITUR harus langsung dan sekaligus lunas membayarannya kembali kepada BANK.

4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
5. BANK wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut diatas kepada DEBITUR bila kredit telah dinyatakan lunas oleh BANK sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada BANK.

#### PASAL 12 AGUNAN TAMBAHAN

1. Apabila BANK berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) Pasal 11 Perjanjian Kredit ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan agunan kredit, maka DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari BANK :
  - a. Membayar kepada BANK sejumlah uang untuk menutupi kekurangan agunan kredit tersebut.
  - b. Menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya untuk dijadikan agunan tambahan.
  - c. Menunjuk dan menghadirkan pihak ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang DEBITUR (Borgtocht/jamINAN perorangan). Pengikatan agunan perorangan seperti dimaksud akan dibuat perjanjian tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.
2. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian ini, maka BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

#### PASAL 13 ASURANSI BARANG AGUNAN

1. Selama jangka waktu kredit atau seluruh utang belum dilunasi, DEBITUR setuju untuk mengasuransikan barang agunan seperti yang ditentukan dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Perjanjian Kredit ini dan premi asuransinya menjadi beban DEBITUR sendiri dengan Banker's Clause atas nama BANK kepada perusahaan asuransi yang ditentukan dan disetujui serta untuk nilai dan jenis risiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) jika dipandang perlu yang ditentukan oleh BANK.
2. BANK berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh BANK, oleh dan atas nama DEBITUR atas setiap dan / atau seluruh harta DEBITUR yang dijadikan agunan kepada BANK dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban DEBITUR. Tetapi adanya wewenang demikian ini dipihak BANK, tidak menyebabkan BANK memikul tanggung jawab terhadap DEBITUR untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.

3. Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang diagunkan kepada BANK berlaku untuk selama jangka waktu kredit atau selama jumlah seluruh utang belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka DEBITUR wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya DEBITUR. Apabila pada saatnya DEBITUR lalai untuk memperpanjang/melakukan penutupan pertanggungan lanjutan ataupun lalai untuk membayar biaya dan premi penutupan lanjutannya, maka BANK berdasarkan ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berwenang tetapi tidak diwajibkan untuk meminta penutupan perpanjangan/pertanggungan lanjutan.
4. DEBITUR tidak akan melakukan penutupan asuransi tambahan atas harta yang diagunkan kepada BANK yang mengakibatkan berkurangnya besarnya hak klaim yang akan dibayarkan pada BANK. Apabila karena sebab apapun asuransi tambahan telah diadakan, maka hak klaim atas asuransi tambahan wajib dialihkan (cessie) kepada BANK, kecuali apabila dengan adanya asuransi tambahan tidak akan mengakibatkan pengurangan atas pembayaran klaim kepada BANK.
5. DEBITUR wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada BANK perkembangannya untuk memungkinkan BANK mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
6. Dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (3) pasal ini yang mengakibatkan harta agunan tersebut sejak saat itu tidak terjamin atau tidak tertutup dengan pertanggungan asuransi dan kemudian terjadi kebakaran dan atau Perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) yang menyebabkan kerugian atas harta agunan kredit, maka DEBITUR bertanggung jawab sepenuhnya untuk segera memperbaiki kembali harta yang menjadi agunan kredit dengan biaya sendiri dan / atau merubah nilai agunan kredit, disamping itu DEBITUR tetap bertanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya sebagai DEBITUR.
7. Dalam hal terjadi kerugian atas rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK dan kemudian dibayarkan hak klaim asuransinya melalui BANK berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang DEBITUR.

PASAL 14  
PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH

1. DEBITUR KPR wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama DEBITUR memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit ini.
2. Hunian segera oleh DEBITUR atas rumah sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh DEBITUR dan BANK, namun DEBITUR tetap belum menghuni rumah tersebut, maka DEBITUR telah melakukan cidera janji dan BANK berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan BANK.
3. Demikian juga setelah DEBITUR menghuni rumah tersebut pada ayat (1) Pasal ini, maka DEBITUR dilarang untuk membiarkan rumah dalam keadaan kosong selama

lebih 60 (enam puluh) hari sejak rumah yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni.

4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk :
  - a. Menempati rumah tersebut secara layak;
  - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri;
  - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut;
  - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih dan sebagainya secara tertib dan teratur;
  - e. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur.
  - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
5. DEBITUR tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK dilarang untuk :
  - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan;
  - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali BANK;
  - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
  - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
  - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;
  - f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

#### PASAL 15 DEBITUR WANPRESTASI

1. Tindakan DEBITUR yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut :
  - a. DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit ini.
  - b. DEBITUR melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
  - c. DEBITUR melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit ini.
  - d. DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan BANK.
2. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 Perjanjian Kredit ini.
- b. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh BANK berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk Papan Peringatan (Plank, Stiker atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.

**PASAL 16**  
**PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN**  
**TERHADAP BARANG AGUNAN**

1. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian kredit ini, BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan terhadap barang agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
2. Apabila DEBITUR melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, maka BANK berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan ( rumah berikut tanah ) yaitu :
  - a. BANK berhak memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi agunan tersebut berada.
  - b. BANK berhak melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 15 ayat (2) Perjanjian Kredit ini.
  - c. BANK berhak untuk melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari DEBITUR dan atau para penghuni lainnya dari rumah tersebut ataupun dari siapapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh BANK.
  - d. BANK berhak untuk menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh DEBITUR, apabila DEBITUR tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal ini.
3. DEBITUR menyetujui tindakan-tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) Pasal ini, dan tindakan tersebut bukan pencemaran nama baik, bukan perbuatan tidak menegakkan atau menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum.
4. DEBITUR menyetujui dan mengikatkan diri kepada BANK, tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana, berkenaan dengan tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) Pasal ini.
5. DEBITUR menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.

**PASAL 17**  
**TANGGUNG JAWAB PIHAK-PIHAK**

1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang

menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab DEBITUR sendiri, BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalakan atau menunda pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.

2. Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit BANK antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat tanah, IMB dan lain-lain, BANK tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang.
3. Dalam hal BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan barang agunan kredit yang bersangkutan.
4. Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya sebagaimana tersebut pada Pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan perjanjian ini DEBITUR sekaligus memberi kuasa kepada BANK untuk dan atas nama DEBITUR membayarkan pada saat dianggap baik oleh BANK jumlah uang yang diperoleh dari kredit kepada penjual.
5. Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibayar dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam Perjanjian / akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban ataupun menuntut pihak BANK.
6. Apabila dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (4) pasal ini, BANK kemudian mengambil tindakan-tindakan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha BANK untuk mengamankan kredit yang telah diberikan dan / atau mengamankan nilai barang agunan kredit.
7. Sesuai dengan ayat (1) Pasal 4 Perjanjian Kredit ini, Perjanjian Kredit efektif berlaku sejak ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR, sehingga tanggal pembayaran oleh BANK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak DEBITUR di dalam Perjanjian Kredit.

#### PASAL 18

#### PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG DAN PENGOSONGAN RUMAH

1. Menyingkap dari jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 huruf d, BANK berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur kepada Bank yang timbul dari Perjanjian Kredit ini atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila DEBITUR ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :

- a. DEBITUR wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit ini.
  - b. DEBITUR tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam Perjanjian Kredit, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut : DEBITUR diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipkerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat DEBITUR bekerja atau DEBITUR telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya;
  - c. DEBITUR membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.
  - d. Rumah DEBITUR yang dijadikan agunan kredit telah musnah.
  - e. DEBITUR tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK, terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;
  - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibuat oleh DEBITUR kepada BANK terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau DEBITUR lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada BANK;
  - g. DEBITUR gagal dalam memenuhi atau DEBITUR bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja;
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari BANK, DEBITUR tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang ditagih oleh BANK karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) Pasal ini, maka BANK berhak memerintahkan kepada DEBITUR dan DEBITUR mengikatkan diri untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagunkan oleh DEBITUR kepada BANK, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah BANK, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.
  3. Apabila DEBITUR ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka BANK berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan DEBITUR dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

#### PASAL 19

#### PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) BARANG AGUNAN

1. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun DEBITUR meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal 14, maka setelah memperingatkan

DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak Tanggungan dan atau Fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh DEBITUR.
2. Demikian juga apabila DEBITUR karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali kredit dan atas dasar itu DEBITUR menyerahkan rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK, BANK berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut ayat (1) Pasal ini.
  3. Apabila berdasarkan Pasal ini, BANK menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang DEBITUR dan DEBITUR tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari BANK, maka BANK berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan barang agunan yang diserahkan DEBITUR kepada BANK menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh BANK termasuk dan tidak terkecuali BANK berhak sepenuhnya mengambil cara mencari DEBITUR baru untuk mengambil alih atau mengoper utang DEBITUR.
  4. Hasil eksekusi dan atau penjualan barang jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan BANK guna melaksanakan penjualan atau eksekusi barang agunan dan apabila masih ada sisanya, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada DEBITUR.
  5. Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang agunan kredit sebagaimana tersebut pada ayat (4) pasal ini jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang DEBITUR kepada BANK, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, BANK berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik DEBITUR.

#### PASAL 20 PENYERAHAN PIUTANG KEPADA PIHAK LAIN

1. DEBITUR menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan piutang (cessie) dan atau tagihan BANK terhadap DEBITUR berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh BANK sendiri, setiap saat diperlukan oleh BANK.
2. Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, BANK tidak wajib memberitahukan kepada DEBITUR, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara BANK dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai dengan Perjanjian Kredit ini.



## PASAL 21

## TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

1. Perjanjian Kredit ini berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR.
2. Dalam hal DEBITUR telah melunasi seluruh utangnya, BANK akan mengeluarkan surat pernyataan lunas untuk keperluan royalti hak tanggungan. Biaya royalti hak tanggungan tersebut menjadi beban DEBITUR.
3. Selanjutnya BANK wajib menyerahkan kembali kepada DEBITUR semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang agunan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai BANK.
4. Bila DEBITUR meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris kecuali ada wasiat tersendiri dari DEBITUR.
5. Bila DEBITUR berhalangan hadir untuk pengambilan surat-surat dan atau dokumen-dokumen sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal ini dapat dilakukan oleh orang lain dengan surat kuasa Notaril.
6. Dalam hal DEBITUR meninggal dunia pengambilan surat-surat atau dokumen-dokumen sebagaimana yang disebut ayat (3) pada Pasal ini berdasarkan adanya :
  - a. Surat keterangan Ahli Waris, yang dibuat oleh Ahli Waris yang bersangkutan sendiri, yang disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat dari Desa & Kecamatan tempat tinggal almarhum bagi mereka yang berlaku Hukum Waris Adat atau,
  - b. Surat Keterangan Hak Waris, yang dibuat oleh Notaris, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris KUH Perdata/BW atau,
  - c. Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris lainnya, misalnya Warga Negara Indonesia keturunan India

## PASAL 22

## KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh DEBITUR dalam rangka perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan kredit lunas dan DEBITUR mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada BANK.

## PASAL 23

## ALAMAT PIHAK-PIHAK

1. Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang DEBITUR dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor BANK yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.

2. Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian Kredit dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
  - a. Pihak BANK dengan alamat Cabang BTN yang bersangkutan.
  - b. DEBITUR dengan alamat rumah atau alamat Kantor DEBITUR yang tercantum pada formulir permohonan kredit atau alamat yang tercantum pada Perjanjian Kredit.
3. Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, DEBITUR pindah / tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

**PASAL 24  
HUKUM YANG BERLAKU**

Dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini, maka baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku hukum perdata yang sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

**PASAL 25  
LAIN-LAIN**

1. Semua pemberitahuan tertulis dari BANK dan semua surat menyurat antara BANK dan DEBITUR dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit ini mengikat dan harus ditaati oleh DEBITUR.
2. Atas permintaan dari BANK, DEBITUR wajib memelihara tabungan pada BANK yang jenis, jumlah dan cara pembayaran maupun penarikannya ditentukan oleh BANK.
3. Apabila DEBITUR mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, DEBITUR wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh DEBITUR pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh DEBITUR.
4. Atas permintaan BANK, DEBITUR wajib menyampaikan salinan / tembusan yang sah dari setiap rekening baik rekening pinjaman ataupun rekening simpanan atas nama DEBITUR pada Lembaga Keuangan atau Lembaga lain.
5. Atas dasar kuasa yang diberikan oleh DEBITUR, BANK berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (4) Pasal ini kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama DEBITUR.

**PASAL 26  
DOMISILI**

Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili.

PASAL 27  
PENUTUP

1. Dan uraian pasal demi pasal di atas, dengan ini saya selaku DEBITUR PT. Bank Tabungar Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang MAKASSAR menyatakan bahwa saya telah membaca mengerti dan memahami serta menyetujui syarat-syarat dan ketentuan Perjanjian Kredit ini.
2. Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam Perjanjian ini akan diatur dalam surat-surat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan DEBITUR yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya

MAKASSAR, 29 September 2016

DEBITUR  
 KARTERAI  
 TEMPEL  
 6000  
 (DARYADI)  
 (DARYADI)

Nomor \_\_\_\_\_ / 20 \_\_\_\_\_ / Revisi ke-\_\_\_\_\_  
 Melihat dan menyetujui tanda tangan dari \_\_\_\_\_

1. Tanda Tangan DARYADI berjenis tanggal di PT. Bank Tabungar Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang MAKASSAR Untuk selanjutnya disebut KREDITUR.
2. Tanda Tangan Nama IDMARIES SULISTYANNINGSIH Karyawan KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT berjenis tanggal di JALAN JENDERAL SUDIRMAN 147 PINRANG / MARDIWARUNG WATANG RANATEO PINRANG 91212 SULAWESI SELATAN perangka kartu tanda penduduk No. 7815047103780004 Warga Negara Indonesia Untuk selanjutnya disebut DEBITUR.

Pada tanggal 29 September 2016, oleh saya  
 dibuat di MAKASSAR



PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Makassar  
Jl. Kajaialido No.4 Makassar 90111  
Telp. 0411-3616011, 3616016  
Facs. 0411- 330539



www.btn.co.id

## **SURAT KETERANGAN**

No : **251** /Mks.Ut/GA/VIII/2016

Yang bertanda tangan di bawah ini, menerangkan bahwa :

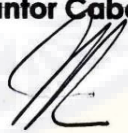
- **Nama** : **Nurul Ridha Widari**
- **Nomor Pokok Mahasiswa** : **4512060187**
- **Program Studi** : **Ilmu – Ilmu Hukum**
- **Bagian** : **Hukum Perdata**
- **Per. Tinggi** : **Universitas Bosowa**

Benar telah melaksanakan Penelitian dengan judul "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar"

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 25 Agustus 2016

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**  
**Kantor Cabang Makassar**

  
**Amiruddin Situju**  
Operation Unit Head

  
**RAHMATIAH BADDULL**  
GA Head