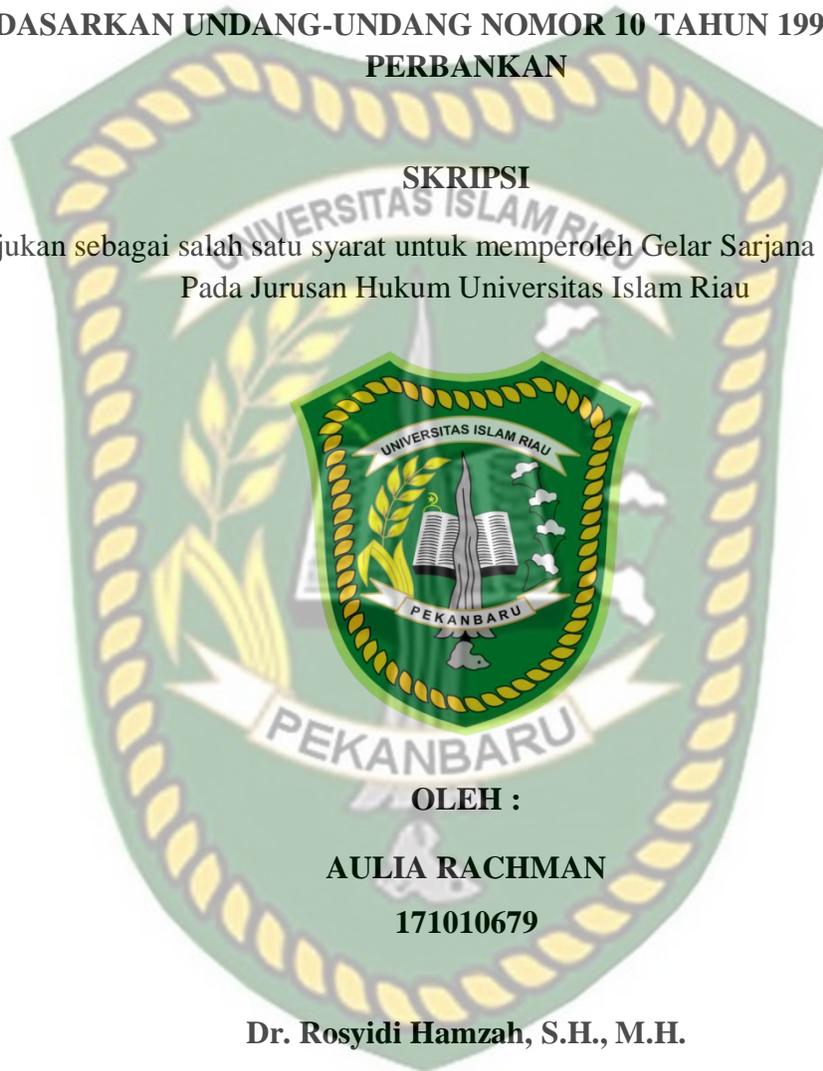


**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
ANTARA DEBITUR DENGAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)
KANTOR CABANG PEMBANTU HANGTUAHKOTA PEKANBARU
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG
PERBANKAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Strata-I (S1)
Pada Jurusan Hukum Universitas Islam Riau



OLEH :

AULIA RACHMAN

171010679

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

Dosen Pembimbing

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

2022

SURAT PERNYATAAN

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : Aulia Rachman

NPM : 171010679

Tempat/Tanggal Lahir : Padang, 31 Desember 1998

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Bisnis

Judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA DEBITUR DENGAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG PEMBANTU HANGTUAHKOTA PEKANBARU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 3 Agustus 2022

Yang menyatakan

10000
METERAI TEMPEL
AF733AKX015116672
Aulia Rachman



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

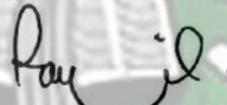
PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA DEBITUR DENGAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG PEMBANTU HANGTUAHKOTA PEKANBARU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

Aulia Rachman

NPM : 171010679

Telah di Periksa dan di Setujui oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing


Dr. Rosvidi Halaqah, S.H., M.H.

Mengetahui,

Dekan


Dr. M. Musa, S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Di laksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : **Aulia Rachman**

NPM : **171010679**

Fakultas : **Hukum**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

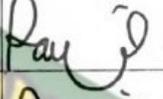
Pembimbing I : **Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.**

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA DEBITUR DENGAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG PEMBANTU HANGTUAAHKOTA PEKANBARU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN**

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
25-02-2022	- Merapikan format tulisan - Penambahan tinjauan pustaka	
29-06-2022	- Penambahan kata sambung - Penambahan daftar pustaka	
04-07-2022	- Penambahan pada Bab 3 - Perbaiki saran dan kesimpulan	
10-07-2022	- Tambahkan lampiran - Perbaiki daftar Pustaka sesuai abjad	

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

23-07-2022	- Pembahasan pada bab 3 lebih detail	
26-07-2022	- Perbaiki Tata Cara Penulisan - Perbaiki abstrak - kesimpulan dan saran dikurangi - tambahkan jurnal pembimbing	
01-08-2022	- Tambahkan masalah pada bab 3 - Tambahkan masalah pada saran dan kesimpulan	
03-08-2022	skripsi di Aec, lakukan Turnitin dan daftarkan ujian	

Pekanbaru, 4 Agustus 2022

Mengetahui :

An. Dekan


Dr. Rosvidi Hamzah S.H.,M.H

Wakil Dekan I



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : lawuir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 271/KPTS/FH-UIR/2022 Tanggal 24 Agustus 2022, pada hari ini Kamis, 25 Agustus 2022 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Aulia Rachman
N P M : 171010679
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Pembantu Hangtuah Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
Tanggal Ujian : 25 Agustus 2022
Waktu Ujian : 15.00 - 16.00 WIB
Tempat Ujian : Dilaksanakan Secara Daring
IPK :
Predikat Kelulusan :

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 1. Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H | 1. Hadir |
| 2. Lidia Febrianti, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Teguh Rama Prasja, S.H., M.H | 3. Hadir |
| 4. Elsi Elvina, S.H., M.H | 4. Hadir |

Notulen



Pekanbaru, 25 Agustus 2022
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIK 950202223



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Aulia Rachman

171010679

Dengan Judul :

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Antara Debitur Dengan Pt. Bank Tabungan Negara (BtN) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 10 Agustus 2022

Prodi Ilmu Hukum



Harvia Santri
Siv. Harvia Santri, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



No. Reg : 1313/V/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1880851285/18 %

NOMOR : 271 /KPTS/FH-UIR/2022
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02 Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/AK-XVI/SK/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 Tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- Nama : Aulia Rachman
N.P.M. : 171010679
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Pembantu Hangtuah Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Dengan susunan tim penguji terdiri dari
Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Lidia Febrianti, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji sistematika
Teguh Rama Prasja, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi
Elsi Elvina, S.H., M.H : Notulis
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



- Tembusan disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
 2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
 3. Pertinggal

ABSTRAK

Fasilitas pembiayaan atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu fasilitas BTN kantor cabang pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru. Dengan adanya fasilitas pembiayaan maka pihak bank akan mendapatkan keuntungan dengan cara bagi hasil. Pihak bank memberikan pinjaman dana kepada nasabah dan selanjutnya nasabah mengembalikan pinjaman dengan cara mengangsur setiap bulannya dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Tetapi dalam praktiknya dijumpai nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama ketika perjanjian telah dibuat. Pembiayaan yang macet merupakan salah satu dampak yang besar di dunia lembaga keuangan, termasuk salah satunya pada lembaga perbankan konvensional dan perbankan syariah. Oleh karena itu, pihak perbankan harus menyusun sebuah cara yang tepat dan benar untuk menyelesaikan pembiayaan macet ketika itu terjadi.

Dalam melakukan penelitian ini, maka penulis merumuskan masalah pokok diantaranya yaitu : 1) Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru ? 2) Bagaimana Penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru ?

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

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru terkadang menimbulkan kendala dalam perjanjian kredit yang telah disepakati yakni belum terlaksana dengan baik oleh debitur dapat dilihat dari debitur tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku untuk mengajukan pembiayaan KPR yang sudah ditetapkan oleh Bank BTN Kota Pekanbaru. Dalam penyelesaian wanprestasi pihak Bank BTN akan melakukan musyawarah dengan debitur yang bermasalah untuk mencari solusi, dan kendala dalam penyelesaian Wanprestasi KPR Bank BTN Kota Pekanbaru dikarenakan pihak bank BTN sulit menghubungi debitur untuk melakukan musyawarah dan adanya debitur yang menjual kembali rumah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN Kota Pekanbaru.

Kata Kunci : *Fasilitas Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, BTN*

ABSTRACT

The financing facility or Home Ownership Credit is one of the BTN facilities for the Hangtuh sub-branch office, Pekanbaru City. With the financing facility, the bank will benefit by way of profit sharing. The bank provides loan funds to the customer and then the customer returns the loan in monthly installments with a predetermined period of time. However, in practice, it is found that customers do not carry out their obligations with an agreement that has been mutually agreed upon when the agreement has been made. Bad financing is one of the major impacts in the world of financial institutions, including one in Islamic banking institutions. Therefore, the banking sector must develop an appropriate and correct way to resolve non-performing financing when it occurs.

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

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

Based on the results of research on the Implementation of Home Ownership Loans (KPR) between debtors and PT. BTN KCP Hangtuh Pekanbaru City sometimes creates obstacles in the agreed credit agreement, which has not been implemented properly by the debtor, it can be seen from the debtor not meeting the terms and conditions that apply to apply for mortgage financing that has been set by Bank BTN Pekanbaru City. And the cause of the debtor defaulting is usually due to economic factors and house building factors that are not in accordance with the wishes of the debtor.

Keywords: *Financing Facilities, Home Ownership Loans, BTN*

KATA PENGANTAR

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

“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan“

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

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

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi SH., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mendapatkan ilmu pengetahuan hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr.M. Musa, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, dan juga selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini, terimakasih atas waktu dan segala arahan Bapak kepada penulis dalam membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah membantu penyelesaian administrasi perkuliahan hingga administrasi penulisan skripsi ini;
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, yang telah mendukung kegiatan kemahasiswaan penulis;
6. Bapak Rahdiansyah, S.H., MH. Selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah menambah ilmu pengetahuan kepada Penulis dalam ilmu hukum;
8. Bapak dan Ibu Karyawan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan kepada Penulis sebagai mahasiswa.
9. Kepada orang tua saya, yang penulis sayangi dan hormati serta penulis berterimakasih kepada kakak-kakak yang selalu menanyakan untuk kapan ujian kompre dan dengan itu yang menjadi motifasi saya untuk menyelesaikan kuliah saya dan terimakasih papa yang selalu mendukung saya.

10. Sahabat-sahabat Onen Squad yang membantu memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih banyak sudah memberikan bantuan informasi terkait penyelesaian penelitian skripsi ini.
11. Sahabat-sahabat Kartel Bella yang membantu memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih banyak sudah memberikan bantuan informasi terkait penyelesaian penelitian skripsi ini.
12. Untuk diri sendiri terima kasih banyak untuk kerja kerasnya selama ini telah kuat dan sabar untuk sampai ke titik ini.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi penulis mengharapkan dari teman-teman kritikan dan saran yang berguna dalam perbaikan dan kesempurnaan penulisan skripsi ini. Selanjutnya semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi kita semua. Aamiin yaRabbalamin.

Pekanbaru, 13 Juli 2022

Aulia Rachman

171010679

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	iii
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Konsep Operasional	12
F. Metode Peneltian.....	13
BAB II	18
TINJAUAN UMUM.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	18
1. Pengertian Kredit	18
2. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	27
3. Pengertian Perjanjian Kredit	33
4. Jaminan	38
B. Tinjauan Tentang Wanprestasi	42
1. Perbuatan Wanprestasi.....	42
2. Faktor Penyebab Kredit Macet	44
3. Akibat Wanprestasi.....	46
C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara	47
1. Sejarah Bank Tabungan Negara	47
2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara	49

BAB III.....	50
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	50
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Debitur dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCP Hangtuh Kota Pekanbaru.....	50
B. Penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. Bank Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru	62
BAB IV	68
PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN	



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk sekitar 5.6 % pada periode 2013 –2016.¹ Tentu saja hal ini menyebabkan sulitnya untuk mendapatkan lahan kosong untuk membangun rumah tinggal, sehingga secara otomatis memacu pada mahalnya harga sebuah rumah pada saat ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia masih dikisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga keinginan untuk memiliki rumah idaman masih terasa sulit tercapai jika harus membeli secara tunai.

Kadang kala kebutuhan tidak bisa terpenuhi karena terkendala dengan keuangan yang dimiliki. Dengan keadaan seperti itu, kebanyakan masyarakat yang memiliki kendala dalam keuangan mengatasinya dengan cara melakukan peminjaman uang

¹ <https://www.sumut.bps.go.id>, diakses pada tanggal 8 Maret 2022 pukul 15:20 WIB

atau berhutang kepada pihak lain (kreditur) dan kemudian mengembalikan peminjaman dengan kesepakatan yang telah disepakati antara pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut.²

Pembangunan di Indonesia diharapkan dapat menampung kebutuhan masyarakat agar bisa mewujudkan masyarakat sejahtera yang sudah diamanati dalam Undang-Undang Dasar 1945 Tentang Kesejahteraan yang diperuntukkan masyarakat berkaitan dengan kebutuhan pokok hidup manusia yang bersifat primer. Terjadinya pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat disetiap tahunnya, tentunya kebutuhan hidup manusia juga akan semakin bertambah. Salah satu contohnya adalah kebutuhan hidup manusia akan tempat tinggal atau rumah.³

Menurut Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28 H ayat 1 dinyatakan bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.⁴

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung terlebih di kota besar. Pada masa sekarang, kebutuhan akan perumahan termasuk suatu masalah khususnya di daerah perkotaan yang harus dicari jalan keluarnya secara bersama-sama oleh pemerintah terkait pembangunan perumahan dan pemukiman yang selalu ditingkatkan agar dapat

² Supramono, G, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*. Jakarta : Rineka Cipta,2009, hlm. 45.

³ Badruzaman, M. D., *Aneka hukum bisnis* . Bandung : Alumni,2005, hlm. 47.

⁴ Undang-Undang Dasar 1945

menyediakan rumah dengan jumlah yang lebih banyak dengan harga yang lebih ramah dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat yang termasuk dalam kategori kurang mampu untuk membeli secara tunai.⁵

Tidak semua orang memiliki kemampuan untuk membeli rumah dengan pembayaran lunas yang disebabkan oleh keterbatasan ekonomi. Maka dari sini, salah satu fungsi lembaga perbankan terlihat jelas yaitu memberikan solusi bagi masyarakat yang hendak mengajukan pembelian rumah secara kredit atau biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).⁶

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak developer bekerja sama dengan pihak bank memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun kegunaanya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang di perlukan KPR adalah rumah yang akan di beli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

⁵ Santoso, U. *Hukum Perumahan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 101.

⁶ Rosyidi Hamzah, *Penerapan Azas Kekeluargaan Dan Keadilan Pada Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Pembiayaan Perumahan Indonesia*, Journal of Economics, Business and Accounting, Vol. 3 No. 8, 2009, hlm 406.

Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk mendirikan sebuah rumah. Pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin padat, hal ini mendorong para developer berlomba-lomba untuk mengembangkan usahanya di bidang perumahan. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah tempat tinggal. Dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil, para developer memutar otak untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai cara. Salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga terjangkau.

Keputusan pembelian merupakan suatu usaha dimana nasabah menentukan produk-produk yang akan dibeli, kualitas, kuantitas dan sebagainya yang diakhiri dengan produk tersebut. Pada produk perumahan maka keputusan pembelian dapat dipengaruhi oleh variabel produk itu sendiri seperti harga, promosi dan lokasi. Produk merupakan elemen kunci dalam penawaran pasar (market offering).

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

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁷

⁷ Pasal 1 No. 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Kredit menurut Otoritas Jasa Keuangan adalah fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan dengan dikenakan bunga.⁸

Menurut Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan kredit adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁹

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah ditentukan bersama.¹⁰

Menurut pasal 8 Undang-Undang No. 7 tahun 1992 dalam memberikan pinjaman, perusahaan mampu meyakini atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai yang disepakati.¹¹

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah, nasabah dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Suku bunga kredit merupakan hal yang sangat penting untuk menjadi

⁸ <https://money.kompas.com>, diakses pada tanggal 8 Maret 2022 pukul 15:25 WIB

⁹ Pasal 1 No. 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

¹⁰ Nurul, F. *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit Dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang, Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, Vol 1 No.1 Tahun 2012.

¹¹ Pasal 8 Undang-undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

pertimbangan masyarakat sebelum mereka memutuskan untuk mengajukan kredit pada bank. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tingkat suku bunga kredit perumahan yang relatif tinggi dapat menurunkan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah, sebaliknya jika tingkat suku bunga kredit relatif rendah akan meningkatkan permintaan masyarakat untuk memiliki rumah yakni satu-satunya fasilitas untuk memiliki rumah tinggal sendiri dengan cara mengangsur dengan menggunakan fasilitas KPR.¹²

Sementara itu dengan melihat perkembangan perekonomian Provinsi Riau yang semakin maju, yang mana sebagian besar aktifitas perekonomian berpusat di Kota Pekanbaru sehingga lahan atau tanah yang tersedia untuk daerah permukiman semakin berkurang dan menyebabkan harga rumah atau tanah menjadi semakin mahal. Hal ini disebabkan karena semakin banyak lahan yang berada pada daerah perkotaan atau pusat kota dimanfaatkan sebagai lahan bisnis seperti: mall, hotel, rumah sakit, daerah pertokoan, rumah makan, dan lain-lain.¹³

Untuk itu perencanaan bauran pemasaran harus dimulai dengan memformulasikan suatu penawaran untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan nasabah sasaran. Nasabah akan menilai penawaran tersebut hanya atas keistimewaan produk dan kualitas produk saja, tetapi juga dengan mempertimbangkan faktor-faktor lainnya, seperti promosi dan lokasi yang disebut bauran pemasaran.

¹² Budi, Mulyo. *Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang. Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*, Vol 16 No.2 Tahun 2009, hlm. 126-139.

¹³ Utami, Pratiwi. J. *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar*. Makassar: Universitas Hasanudin, 2013, hlm. 57.

Untuk memenuhi kebutuhan atas permintaan suatu kredit maka Bank BTN mengeluarkan kebijakan yang mempermudah masyarakat yaitu dengan harga rumah murah yang variatif sesuai dengan tipe rumah yang diinginkan oleh masyarakat. Dengan demikian sebagian masyarakat kota Pekanbaru yang berkeinginan untuk memiliki rumah tinggal dengan harga yang terjangkau dapat menggunakan fasilitas KPR.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, perlu memahami secara mendalam untuk perkembangan KPR di Kota Pekanbaru, selain itu melihat sejauh mana faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran pembayaran kredit pemilikan rumah di Kota Pekanbaru. Pemilihan nasabah Bank BTN sebagai sampel mengingat Bank BTN sebagai salah satu Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk memfasilitasi pengajuan KPR. Maka pada penelitian ini penulis mencoba membahas tentang dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan”**

B. Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan Latar Belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang menjadi fokus penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁴ Budi, Mulyo. *Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang. Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*, Vol 16 No.2 Tahun 2009, hlm. 126-139.

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

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

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

Yang menjadi manfaat dengan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Dari hasil penelitian ini dapat menambah serta memperluas ilmu pengetahuan dan wawasan khususnya dibidang perjanjian sehingga memberikan pemahaman bagi pembaca mengenai bagaimana

pelaksanaan perjanjian dan cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah kepada Debitur pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru.

2. Secara Praktis

Secara Praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi setiap orang untuk mengetahui lebih dalam tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru, dan dapat menjadi referensi untuk peneliti lain di Fakultas Hukum jurusan perdata khususnya dibidang perjanjian.

D. Tinjauan Pustaka

Seseorang dalam usaha untuk memenuhi kebutuhannya selain melakukan pemilihan atas berbagai barang dan jasa yang dibutuhkan, juga melihat apakah harganya sesuai dengan kemampuan yang dimiliki. Jika harganya tidak sesuai, maka ia akan memilih barang dan jasa yang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya. Perilaku tersebut sesuai dengan hukum permintaan, yang mengatakan bahwa bila harga suatu barang atau jasa naik maka jumlah barang dan jasa yang diminta konsumen akan mengalami penurunan. Sebaliknya bila harga dari suatu barang atau

jasa turun, maka jumlah barang dan jasa yang diminta konsumen akan mengalami kenaikan.¹⁵

Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan adalah¹⁶ :

1. Harga barang itu sendiri
2. Harga barang lain yang terkait
3. Pendapatan
4. Selera atau kebiasaan
5. Jumlah penduduk
6. Perkiraan harga di masa mendatang
7. Distribusi pendapatan
8. Usaha-usaha produsen meningkatkan penjualan

Pendapatan adalah jumlah penghasilan yang diterima oleh para anggota masyarakat dalam waktu tertentu sebagai balas jasa atas faktor-faktor produksi nasional.¹⁷

Pendapatan menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah hasil kerja (usaha) dengan kata lain pendapatan bersih seseorang merupakan keseluruhan jumlah penghasilan yang diterima oleh seseorang sebagai balas jasa atas hasil. Badan Pusat Statistik (BPS) mendefinisikan pendapatan adalah seluruh penghasilan yang diterima baik sektor formal maupun non formal yang dihitung dalam jangka waktu tertentu.

¹⁵ Utami, Pratiwi. J. *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar*. Makassar: Universitas Hasanudin, 2013, hlm. 57.

¹⁶ Mankiw, N. G., dkk (Eds.), *Pengantar Ekonomi*. Jilid kedua, Jakarta: Erlangga, 2003, hlm. 107.

¹⁷ Novita, Rista. *Faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan wanita tani pada usahatani padi sawah di Desa Ngarjo Kabupaten Mojokerto*. Malang: Universitas Brawijaya, 2012, hlm. 117.

Bunga merupakan hal penting bagi bank dalam penarikan tabungan dan penyaluran kreditnya. Penarikan dan penyaluran kredit selalu dihubungkan dengan suku bunganya. Bunga kredit adalah suatu jumlah ganti rugi atau balas jasa atas penggunaan uang oleh nasabah bank pada periode kredit tertentu.¹⁸ Suku bunga kredit merupakan pendapatan bank yang diterima dari debitur atau kredit yang diberikan. Proses tersebut dapat berjalan lancar bila nasabah telah menyetujui dan menyanggupi bunga kredit yang telah diberikan begitu juga pihak bank yang akan memberikan bunga kredit kepada nasabah dengan tingkat bunga yang dapat diterima oleh nasabah.

Besaran bunga kredit yang diberikan kepada nasabah akan mempengaruhi daya beli atau kredit nasabah, jika bunga kredit terbilang tinggi dapat menurunkan keinginan nasabah dan sebaliknya apabila bunga kredit relatif rendah maka keinginan masyarakat akan meningkat untuk menggunakan fasilitas kredit tersebut.

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya

¹⁸ Firdaus Rachmat. *Manajemen Dana Bank*, Jakarta: Alfabeta, 2001, hlm. 55.

adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.¹⁹

Harga adalah satuan nilai yang diberikan pada suatu komoditi sebagai informasi kontraprestasi dari sumber atau komoditi. Dalam teori ekonomi disebutkan bahwa harga suatu barang atau jasa yang pasarnya kompetitif, maka tinggi rendahnya harga ditentukan oleh permintaan dan penawaran pasar. Permintaan dan penawaran secara bersama-sama menentukan harga dan kuantitas keseimbangan suatu barang. Faktor terpenting dalam pembentukan harga adalah kekuatan permintaan dan penawaran. Permintaan dan penawaran akan berada dalam keseimbangan pada harga pasar jika jumlah yang diminta sama dengan jumlah yang ditawarkan.²⁰

E. Konsep Operasional

Tinjauan adalah suatu penelitian atau kegiatan pengumpulan data yang dilakukan secara tertata untuk mencari jawaban sehingga bisa memberikan pendapat terhadap suatu permasalahan.²¹

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

¹⁹ Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pusaka Grahatama.2008, hlm, 88.

²⁰ Suherwin. *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga Crude Palm Oil (CPO) Dunia*. Medan: Universitas Sumatera Utara, hlm. 120-125.

²¹ <https://www.artikata.com>, diakses pada tanggal 9 Maret 2022 pukul 15:30 WIB

Perjanjian kredit adalah suatu perikatan yang dilaksanakan antara pihak kreditur dengan debitur yang berperan sebagai peminjam atau berhutang, dimana debitur tersebut harus memberikan jaminan atau agunan kepada pihak bank.²²

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

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²³

F. Metode Penelitian

Pada bagian ini ialah sebuah cara atau sistem yang digunakan dalam memperoleh suatu pemahaman dengan langkah-langkah yang sistematis. Adanya penelitian umumnya bertujuan untuk menguji dan mengembangkan kebenaran dari suatu ilmu pengetahuan.²⁴

²² Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* . Jakarta : Kencana .2011, hlm. 89.

²³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2008, hlm. 96.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika dilihat metode penelitian yang dilakukan penulis adalah observational research yang artinya penulis melakukan penelitian dengan cara survey atau langsung ketempat penelitian untuk mendapatkan informasi dan data yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara sebagai alat untuk mengumpulkan data. Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu penulis berusaha memberikan gambaran yang diteliti yakni tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Debitur dengan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

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

3. Populasi dan Sampel

Populasi itu merupakan keseluruhan objek yang akan di teliti dengan karakteristik atau ciri-ciri yang sama.²⁵ Sampel merupakan bagian kecil dari suatu populasi yang dianggap cocok sebagai objek penelitian.²⁶

Populasi dalam penelitian yang sudah peneliti teliti adalah :

1. Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer) Bank Tabungan Negara KCP Hangtuah Kota Pekanbaru.
2. Debitur.

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

Tabel I.I
Populasi dan Sample Penelitian

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Keterangan
1	Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer)	1	1	Sensus
2	Debitur	29	29	Sensus

Sumber: Data diperoleh saat melakukan observasi dilapangan (April-Juni 2022)

²⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2005, hlm. 24.

²⁶ Zainudding Ali, *Metode Penelitian Hukum*, I Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 30.

4. Jenis dan Sumber Data

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

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

5. Alat Pengumpulan Data

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

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan ketika data primer dan data sekunder sudah terkumpul. Jika data sudah didapat untuk memberikan penjelasan dan menjawab masalah pokok tersebut kemudian dikaitkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang telah ditetapkan.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

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

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit digunakan dalam sistem perbankan konvensional sedangkan dalam perbankan syariah kredit dikenal dengan pembiayaan yang berlandas pada keuntungan yang diinginkan atau bagi hasil.²⁷

Kegiatan pemberian peminjaman adalah salah satu kegiatan yang sangat inti dari suatu bank. Fungsi umum bank ialah menerima dana dari masyarakat dan memberikan pinjaman kepada masyarakat. Pemberian pinjaman dana pada dasarnya diberikan dalam bentuk pemberian pinjaman kredit.²⁸

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

²⁷ Usman, D. S., *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 34.

²⁸ Imaniyati, N. S., *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung : Refika Aditama, 2010, hlm. 105.

Pembiayaan yang dikeluarkan dan diberikan kepada debitur untuk mendukung serta menunjang investasi yang telah direncanakan baik yang dilakukan sendiri maupun yang dikerjakan oleh orang lain. Pembiayaan digunakan untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, salah satunya seperti Pembiayaan yang diberikan Perbankan kepada debiturnya.²⁹

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

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³⁰

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

²⁹ Muhammad., *Manajemen Perbankan Syariah* . Yogyakarta : UPP STIM YKPN,2002, hlm. 3.

³⁰ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Penyalur dana percaya kepada penerima dana, bahwasanya pinjaman uang yang diberikan akan dikembalikan lagi dengan cara kredit atau angsuran.

Asal mula istilah kredit ini berasal dari bahasa romawi yakni “cedere” yang berarti percaya. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, maka penulis berpendapat bahwa pihak bank memberikan kepercayaan kepada nasabah dalam urusan meminjamkan uang dan bank berkeyakinan kelak nasabah akan mengembalikan peminjaman uang tersebut.³¹

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

Kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³²

Kredit adalah suatu perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak bank dan nasabah dengan batas waktu yang telah ditetapkan disertai dengan bunga yang merupakan keuntungan bagi pihak bank atau imbalan jasa.³³

³¹ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* . Jakarta : Rineka Cipta,2009, hlm. 152.

³² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

³³ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* . Jakarta : Rineka Cipta,2009, hlm. 153.

a. Unsur-unsur Kredit

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

1. Kepercayaan

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

2. Jangka Waktu

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

3. Kesepakatan

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

4. Resiko

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

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

5. Balas Jasa

Dalam memberikan pinjaman kredit tentunya terdapat suatu keuntungan yang di dapat dalam jumlah tertentu. Keuntungan ini bisa berasal dari biaya administrasi (jika ada).³⁴

b. Macam-macam dan Jenis Kredit

Dibawah ini kredit terbagi menjadi beberapa macam diantara nya :

1. Kredit dibagi berdasarkan Jangka Waktu

a. Jangka Pendek

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

b. Jangka Menengah

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

c. Jangka Panjang

Ialah kredit yang diberikan waktu pengembalian peminjaman dengan waktu lebih dari 3 tahun.³⁵

³⁴ Tantri, T. A., *Bank dan Lembaga Keuangan* . Jakarta : Raja Grafindo Persada ,2012, hlm. 96.

2. Kredit dibagi berdasarkan Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

Investasi biasanya sering kita sebut dengan penanaman modal. Yang berarti kredit investasi ialah kredit yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur yang berguna dalam penanaman modal. Contohnya digunakan untuk pembelian barang-barang modal seperti alat-alat berat, pembelian mesin-mesin pabrik, pembelian alat-alat produksi, ruko dan lain-lainnya.

b. Kredit Modal Kerja

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

c. Kredit Profesi

Kredit profesi merupakan kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah atau debitur dipergunakan untuk kepentingan yang berkaitan dengan profesinya. Ada berbagai macam profesi seperti dokter, arsitek, pesulap, penebang pohon, peternak, pemain sirkus, pembersih jendela gedung dan lain sebagainya. Kredit yang diberikan kepada seorang arsitek untuk membeli alat-alat menulis dan

³⁵ Silondae, A. A., *Pokok-Pokok Hukum Bisnis* . Jakarta : Salemba Empat, 2017, hlm. 75.

menggambar merupakan termasuk kedalam kredit profesi. Walaupun namanya kredit profesi, tetapi pada dasarnya kredit ini tidak jauh berbeda dengan kredit profesi. Letak pembedanya hanya pada kedudukan atau status debitur.³⁶

3. Kredit dibagi berdasarkan Segi Penerapan (Penggunaannya)

a. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang diberikan pihak kreditur kepada nasabah untuk digunakan membeli keperluan pribadi serta keperluan rumah tangga yang dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari. Selanjutnya debitur yang mengembalikan peminjaman kredit dari penghasilan yang didapat setiap bulannya. Contohnya untuk kepentingan membeli alat- alat rumah tangga yang digunakan untuk memperbaiki rumah, peralatan atau perabot isi rumah dan lainnya

b. Kredit Produktif

Merupakan kredit yang diberikan dan dipergunakan untuk pembiayaan keperluan usaha debitur agar produktivitasnya dapat meningkat lebih baik lagi. Contohnya seperti alat-alat produksi, alat transportasi, mesin-mesin dan lainnya.³⁷

³⁶ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* . Jakarta : Rineka Cipta,2009, hlm. 155.

³⁷ Maya Ariyanti, R. F., *Manajemen Perkreditan Bank Umum* . Bandung : Alfabeta,2011, hlm. 13.

c. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan (Pemberian Kredit)

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

1. Mendapat keuntungan

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

2. Membantu usaha debitur

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

3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan maka akan semakin meningkat pula pembangunan diberbagai sector.³⁸

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

³⁸ Sinungan, M., *Manajemen Dana Bank* . Jakarta: Bumi Aksara,2011, hlm. 211.

a. Guna meningkatkan daya guna uang

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

b. Guna meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

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

c. Guna meningkatkan daya guna barang

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

d. Guna meningkatkan peredaran uang

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

- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan adanya pemberian kredit peminjaman uang maka dapat dikatakan juga sebagai alat stabilitas ekonomi karena kredit yang diberikan akan mempengaruhi penambahan jumlah barang yang diperlukan manusia.³⁹

2. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Dalam memberikan pinjaman uang secara kredit atau pembiayaan, kreditur harus memperhatikan beberapa hal seperti yang telah diatur didalam Undang-Undang sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.⁴⁰

Pasal 8 Ayat (1) :

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

³⁹ Panggabean, H., *Praktik Standard Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan* . Bandung : PT.Alumni,2012, hlm. 109.

⁴⁰ Chatamarrasjid.,*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2011, hlm. 62.

Pasal 8 Ayat (2) :

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

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

Sebelum memutuskan dalam memberikan peminjaman sejumlah uang kepada nasabahnya, pihak bank tidak mudah mempercayai nasabahnya. Pihak bank akan melaksanakan penilaian dengan beberapa tolak ukur yang diantaranya seperti bank akan melakukan penilaian terhadap watak nasabahnya, kemampuan nasabah dalam hal untuk melunasi peminjaman uang, penilaian terhadap modal usaha yang dijalankan, menilai jaminan atau agunan yang diberikan debitur kepada pihak kreditur dan juga melakukan penilain terhadap prospek usaha nasabahnya.⁴¹

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

⁴¹ Tantri, T. A., *Bank dan Lembaga Keuangan* . Jakarta : Raja Grafindo Persada ,2012, hlm. 173.

1. Menilai watak nasabah (Character)

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

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

2. Menilai kemampuan nasabah (Capacity)

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

Ketika ingin melakukan peminjaman Kredit Pemilikan Rumah, paling tidak nasabah atau debitur harus menyisihkan 20-40% dari pendapatan yang didapat untuk melakukan pembayaran hutang kepada pihak bank.⁴²

⁴² Kasmir., *Dasar-dasar Perbankan* . Jakarta : Raja Grafindo Persada,2015, hlm. 46.

3. Penilaian modal nasabah (Capital)

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

4. Melakukan penilaian terhadap agunan (Collateral)

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

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

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

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

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

5. Menilai prospek usaha debitur (Condition Of Economy)

Dalam melakukan penilaian kredit, sebaiknya pihak kreditur juga akan menilai kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan untuk kondisi yang akan datang sesuai dengan tiap-tiap sektornya.⁴³

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

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

1. Kepribadian seorang nasabah (Personality)

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

⁴³ Syarifudin, A. S., *Benang Kusut Peradilan Korupsi Perbankan*. Jakarta Pusat: Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN), 2006, hlm. 20.

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

2. Tujuan nasabah dalam mengajukan peminjaman kredit (Purpose)

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

3. Pembayaran (Payment)

Dalam memberikan pinjaman kredit, pihak bank wajib mengetahui dan mempertimbangkan dengan pasti tentang kemampuan dari calon debitur untuk melunasi pembayaran peminjaman uang (utang) dengan jumlah dan rentang waktu yang telah ditentukan. Dapat dilihat dengan melihat keadaan ekonomi seorang debitur dan memperkirakan pendapatan serta kondisi keuangan debitur.⁴⁴

4. Para pihak terkait (Party)

Para pihak adalah Titik utama yang dilihat pada setiap pemberian kredit. Maka dari itu pihak bank (pemberi kredit) harus mendapatkan “kepercayaan” terhadap pihak yang lainnya, dengan kata lain debitur atau nasabahnya.⁴⁵

⁴⁴ Chatamarrasjid., *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 63.

⁴⁵ Usman, D. S., *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 275

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian dapat dilihat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUHPerdata tentang perikatan yaitu :

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah disebutkan dan diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pasal ini menetapkan empat syarat agar sah suatu perjanjian dilaksanakan yakni:

1. Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak.
2. Kecakapan atau kemampuan dalam bertindak untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Objek perjanjian atau hal tertentu (pokok perjanjian) mengenai apa saja yang menjadi kewajiban debitur dan apa saja yang menjadi kewajiban kreditur.
4. Adanya causa yang halal.⁴⁶

Perjanjian memiliki fungsi memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian.⁴⁷ Perjanjian kredit mengarah kepada perjanjian pinjam meminjam, yang diatur dalam Buku ke III KUHPerdata, Pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi :

⁴⁶ HS, S., *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika .2009, hlm. 9.

⁴⁷ HS, S., *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015, hlm. 168.

Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lainnya sesuatu jumlah tertentu barang- barang atau uang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang diberikan pinjaman akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.⁴⁸

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

Ketentuan pasal 1754 KUHPerdara bahwa objek perjanjian pinjam- meminjam wajib berupa barang atau benda yang terpakai habis atau barang yang dapat diganti dengan yang sama maupun berupa uang, dengan syarat barang yang bersangkutan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan yang menjadi subjek perjanjian pinjam meminjam adalah pihak bank (pemberi pinjaman) dan debitur atau nasabah (penerima pinjaman).⁴⁹

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

Perjanjian pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang- barang yang

⁴⁸ Soimin, S., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta: Sinar Grafika. 2016, hlm. 438.

⁴⁹ HS, S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* . Jakarta : Sinar Grafika. 2010, hlm. 78.

menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.⁵⁰

Perjanjian kredit bank tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tetapi kita bisa melihat dari pengertian kredit yang terdapat didalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu :

Hubungan hukum yang terjalin antara pihak bank dengan debitur adalah kesepakatan pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam meminjam terdapat makna luas, yakni objeknya adalah benda yang menghabis jika verbruiklening (perjanjian pinjam pengganti) yang termasuk didalamnya uang.

Pada dasarnya perjanjian pinjam meminjam, debitur menjadi pemilik yang dipinjamkan yang selanjutnya harus mengembalikannya kepada pihak yang memberikan pinjaman. Perjanjian kredit ini termasuk perjanjian yang bersifat rill karena terjadinya perjanjian ditentukan oleh penyerahan uang oleh pihak bank kepada nasabahnya.⁵¹

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

⁵⁰ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

⁵¹ Usman, D. S., *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010, hlm. 313.

berkewajiban untuk mengangsur atau mengembalikan dana yang dipinjamkan oleh pihak bank.

Perjanjian yang akan disepakati oleh para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut dibuat secara tertulis, perjanjian yang telah dibikin dan disepakati oleh para pihak yang terlibat akan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian ini harus dijalankan sebagaimana sudah diatur dalam Pasal 1138 ayat (2) dan Pasal 1340 KUHPerdara.⁵²

Pada intinya perjanjian kredit bank itu ada karena persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan nasabahnya dengan beberapa aturan dan syarat yang berlaku.⁵³

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

1. Kepala atau judul surat, agar dapat mengetahui perjanjian yang dilaksanakan
2. Komparisi, terdapat identitas para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut.

⁵² Rahdiansyah., *Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil*. Fakultas Hukum UIR, 2018, hlm. 311-313.

⁵³ Usman, D. S., *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010, hlm. 318.

3. Bagian isi, termuat perihal apa-apa saja yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersangkutan seperti jumlah peminjaman, jangka waktu peminjaman, jaminan dalam kredit, kelalaian debitur dan aturan-aturan yang lainnya.
4. Bagian penutup, mencakup hukum yang berlaku, domisili hukum, tempat dan waktu perjanjian ditandatangani dan tanggal berjalan atau terlaksananya perjanjian.⁵⁴

Perjanjian kredit perbankan pada dasarnya berbentuk perjanjian yang bersifat baku, maksudnya pihak bank yang menentukan isi perjanjian tersebut. Perjanjian dibuat seperti borong atau formulir. Perjanjian dibuat secara tertulis guna memudahkan para pihak terkait mengingat isi perjanjian yang disepakati.⁵⁵

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

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

⁵⁴ Sutarno., *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank* . Bandung : Alfabeta. 2014, hlm. 126.

⁵⁵ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* . Jakarta : Rineka Cipta. 2009, hlm. 174

1. Sebagai perjanjian kredit (perjanjian utama)
2. Sebagai keterangan adanya hak-hak dan kewajiban yang timbul antara debitur dengan kreditur.
3. Sebagai alat untuk melakukan peninjauan kredit, guna mencegah terjadinya kesalahan sehingga dapat mengurangi resiko yang terjadi.⁵⁶

Sebagai jaminan pengembalian (angsuran) dari pinjaman yang diajukan debitur, pastinya pihak bank akan meminta debitur untuk menyerahkan jaminan. Yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit adalah obyek benda milik debitur. Peraturan yang mengatur berkaitan dengan jaminan dapat dilihat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Kegunaan dari jaminan kebendaan ini memberikan hak verbal. Hak verbal adalah hak untuk meminta debitur membayar hutang dari hasil penjualan benda yang dijaminkan untuk melunasi hutangnya.⁵⁷

4. Jaminan

Dalam meberikan pinjaman kredit oleh bank tentunya akan menimbulkan resiko bagi bank itu sendiri. Resiko merupakan seseorang yang harus menanggung kerugian jika ada yang sesuatu yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Berdasarkan pada peraturan perundang-

⁵⁶ Ilyas, A. A., *Pokok-Pokok Hukum Bisnis* . Jakarta: Salemba Empat. 2017, hlm. 78.

⁵⁷ Tutik, T. T., *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* . Jakarta: Kencana. 2010, hlm. 176.

undangan tentang perbankan, pelaksanaan pemberian pinjaman kredit harus berdasarkan pada asas-asas perkreditan yang baik.⁵⁸

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

Jaminan hanya bisa disita apabila seorang nasabah atau debitur melakukan perbuatan kesalahan yang dengan sengaja dilakukannya, lalai atau melanggar dari isi perjanjian. Yang mana maksudnya dalam perbankan syariah jaminan dijadikan sebagai jalan alternative terakhir.⁵⁹

Menurut ketentuan Pasal 1131 KUHPerdato dan Pasal 1132 KUHPerdato menjelaskan bahwa benda punya debitur menjadi jaminan utang-utangnya.⁶⁰

Pasal 1131 KUHPerdato :

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

⁵⁸ HS, S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* . Jakarta : Sinar Grafika. 2010, hlm. 103.

⁵⁹ Euis Amalia, M. d., *Konsep dan Mekanisme Bank Syariah*. FSH UIN Syahid Jakarta, 2007, hlm. 131-133.

⁶⁰ Soimin, S., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta: Sinar Grafika. 2016, hlm. 282.

Pasal 1132 KUHPerdara :

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

Kesimpulan dari isi pasal yang telah diuraikan diatas adalah seluruh benda atau aset milik debitur secara langsung menjadi jaminan utang yang dilakukannya. Meskipun sudah dijelaskan bahwa benda atau aset debitur sebagai objek jaminan apabila debitur melalaikan pembayaran angsurannya, pihak bank juga tidak bisa begitu saja mengambil paksa barang-barang yang dimiliki oleh debitur. Pihak bank harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku. Apabila kreditur tetap mengambil paksa maka bisa dituntut dengan dugaan telah melakukan tindak pidana pencurian.⁶¹

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

⁶¹ Hasan, D., *Lembaga Jaminan Kebendan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung : PT.Citra Aditya Bhakti. 1996, hlm. 6.

a. Jaminan Utama

Yang menjadi jaminan pokok dalam suatu kredit adalah rasa kepercayaan yang penuh dari kreditur kepada penerima fasilitas pembiayaan kredit hingga pihak debitur dapat dipercaya dan mampu untuk mengembalikan peminjaman (pembiayaan) yang telah diberikan. Pada dasarnya menggunakan prinsip 5C (Collateral, Capacity, Character, Capital dan Condition Of Economy).

b. Jaminan Pokok

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

c. Jaminan Tambahan

Pihak bank biasanya juga meminta kepada nasabahnya untuk menyerahkan jaminan tambahan, walaupun tidak seketat jaminan untuk pemberian kredit bank. Pada umumnya jaminan tambahan akan perjanjian kredit ini seperti surat pengakuan hutang (Promissory notes).⁶²

⁶² Tobing, R. D., *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Surabaya : LaksBang PRESSindo. 2017, hlm. 111.

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

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari agunan jika debitur melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
- b. Memberikan motivasi atau dorongan kepada debitur agar melaksanakan janji, khususnya tentang pembayaran kredit agar debitur atau pihak ketiga yang terlibat dalam menjaminkan suatu jaminan tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.⁶³

B. Tinjauan Tentang Wanprestasi

1. Perbuatan Wanprestasi

Perjanjian pada umumnya menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat didalamnya. Selanjutnya, perjanjian menentukan prestasi yang wajib dilakukan oleh piha-pihak yang bersangkutan.⁶⁴

Jika seorang debitur tidak menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan bukan diakibatkan keadaan memkasa, maka debitur dianggap telah melanggar perjanjian yang telah dibuat atau yang biasa disebut dengan ingkar janji atau wanprestasi.⁶⁵

⁶³ Usman, D. S., *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010, hlm. 286.

⁶⁴ Ananta, A. W., *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Jakarta : Grasindo. 2017, hlm. 106.

⁶⁵ Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : BinaCipta. 2018, hlm. 65.

Debitur memiliki kewajiban guna mewujudkan prestasinya. Prestasi menurut “Pasal 1234 KUHPerdara” yaitu :

- a. Untuk memberikan sesuatu.
- b. Untuk berbuat sesuatu.
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu.⁶⁶

Wanprestasi merupakan perbuatan melalaikan yang sengaja dilakukan atau tidak memenuhi untuk menjalankan kewajiban yang harus dilakukan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian.⁶⁷

Dalam pelaksanaan perbankan, yang dimaksud dengan wanprestasi merupakan jika nasabah tidak bisa melanjutkan pembayaran angsuran atau melunasi kredit yang telah diberikan pihak bank kepada nasabahnya dan menyebabkan kredit menjadi macet.⁶⁸

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

- a. Tidak melaksanakan prestasi yang sudah disepakati
- b. Melaksanakan prestasi tapi terlambat dilakukan
- c. Melaksanakan prestasi tetapi secara tidak baik (diluar dari yang disepakati bersama)

⁶⁶ Soimin, S., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016, hlm. 313.

⁶⁷ HS, S., *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers. 2014, hlm. 180.

⁶⁸ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta : Rineka Cipta. 2014, hlm. 224.

d. Melakukan suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.⁶⁹

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

- a. Syarat materil yaitu berbentuk :
 - a) Kelalaian merupakan perbuatan yang dilakukan jika seseorang menyimpang dari apa yang seharusnya tidak dilakukan sehingga dapat menimbulkan kerugian.
 - b) Kesengajaan merupakan suatu perbuatan yang ingin dilakukan secara sadar sehingga mengakibatkan kerugian dipihak yang lainnya.
- b. Syarat formil yakni suatu peringatan mengenai wanprestasi yang dilakukan debitur yaitu dengan memperingatkan debitur bahwa kreditur mengkehendaki pembayaran. Somasi merupakan teguran keras secara keras yang dibuat oleh pihak kreditur agar debitur melaksanakan prestasi yang seharusnya dilakukan dan disertai dengan sanksi atau hukuman yang akan dijatuhkan jika debitur melakukan perbuatan wanprestasi.⁷⁰

2. Faktor Penyebab Kredit Macet

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

⁶⁹ S.Meliala, D., *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung : Nuansa Aulia. 2012, hlm. 175.

⁷⁰ Ibrahim, J., *Cross Defauld & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung : Refika Aditama. 2004, hlm. 55.

Debitur yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari bank tidak semuanya mampu mengembalikan pinjaman dengan lancar sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam prakteknya terjadi peristiwa debitur yang tidak bisa mengangsur pinjaman kredit kepada bank yang telah memberikan kepercayaan untuk meminjamkannya. Yang mengakibatkan nasabah tidak bisa membayar hingga selesai angsuran yang telah diperjanjikannya, maka akan terlihat dengan jelas kredit menjadi macet atau tidak berjalan dengan semestinya.⁷¹

Apabila hal ini terjadi, jika dilihat dari segi hukum perdata biasanya disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana pada umumnya bahwa fasilitas pembiayaan konsumtif atau fasilitas kredit ini termasuk kedalam perjanjian pinjam-meminjam dan pengembalian untuk mengangsur utang disebut dengan prestasi. Jika debitur tidak bisa mengangsur fasilitas pembiayaan yang diberikan dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan maka disebut wanprestasi.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet tersebut, diantaranya :

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

⁷¹ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta : Rineka Cipta. 2014, hlm. 268.

3. Akibat Wanprestasi

Keadaan memaksa atau Force Majeure merupakan suatu kondisi dimana seorang debitur yang mempunyai kewajiban tetapi terhalang untuk melakukan prestasinya karena suatu peristiwa yang terjadi diluar dugaan dan tidak bisa menghindarinya, contohnya seperti banjir, tanah longsor (bencana alam) serta kebakaran atau arus listrik pendek. Keadaan memaksa atau Force Majeure ini diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara.⁷²

Pasal 1244 KUHPerdara :

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

Pasal 1245 KUHPerdara:

Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.⁷³

⁷² Fuady, M., *Konsep Hukum Perdata*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada. 2014, hlm. 214.

⁷³ Soimin, S., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016, hlm. 315.

Setelah pasal diatas diuraikan, maka debitur bisa terlepas dari kewajibannya untuk mengganti kerugian yang dialami kreditur. Kreditur tidak dapat mengatakan bahwa debitur melakukan perbuatan lalai atau kesengajaan, maka semua resiko telah beralih ke kreditur.

Menurut peraturan perundang-undangan ada tiga penyebab yang dapat masuk kategori keadaan memaksa, diantaranya :

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

C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara

1. Sejarah Bank Tabungan Negara

Bank BTN lahir pada masa penjajahan bangsa Belanda yaitu sekitar tahun 1897, pada saat itu masih bernama postpaarbank yang berkedudukan di Batavia (Jakarta). Bank BTN berkali-kali berganti nama mulai dari postpaarbank, kemudian berganti menjadi Tyokin Kyoku yang dikendalikan oleh pemerintahan Jepang. Kemudian berganti nama lagi menjadi Kantor Tabungan Pos. Tidak lama kemudian berganti nama lagi menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia. Akhirnya pada 9 februari 1950 Bank Tabungan Pos dibekukan dan dibentuklah Bank BTN. Maka setiap tanggal 9 februari diperingati sebagai hari kelahiran Bank BTN.

Bank BTN merupakan bank umum nasional yang berfokus pada pembiayaan perumahan, dengan penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk kalangan masyarakat yang luas, baik KPR bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, maupun KPR komersial untuk segmen menengah ke atas.

Bank BTN didirikan berdasarkan Undang-undang Darurat No. 9 Tahun 1950 pada tanggal 9 Februari 1950 dengan nama Bank Tabungan Pos. Nama ini kemudian berubah menjadi Bank Tabunga Negara pada tahun 1963 melalui Perpu No. 4 tahun 1963 dan UU No. 21 tahun 1964. Seiring dengan dimulainya rencana pembangunan perumahan oleh Pemerintah, pada tahun 1974, Bank BTN ditunjuk sebagai Lembaga Pembiayaan Kredit Perumahan, dengan realisas KPR pertama pada tanggal 10 Desember 1976.

Peran Bank BTN semakin nyata seiring dengan kebijakan Pemerintah untuk memfasilitasi penyediaan rumah baru sebagai kebutuhan utama penduduk, yang terus tumbuh sebesar 800.000 rumah pertahun serta Program Pemerintah untuk membangun 1000 tower rumah susun untuk masyarakat. Disamping fokus bisnis ini dibidang perumahan, Bank BTN juga menyediakan layanan perbankan umum yang luas dengan portofolio yang terus meningkat, baik disektor pendanaan, kredit maupun layanan, termasuk perbankan Syariah, untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang beragam.

2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara

Terbentuknya PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dengan visi dan misi sebagai berikut :

Visi :

Menjadi Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan.

Misi :

1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi, dan usaha kecil menengah.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
3. Menyiapkan dan mengembangkan Human Capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
4. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan Good Corporate Governance untuk meningkatkan Shareholder Value.
5. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Debitur dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCP Hangtuh Kota Pekanbaru

Kredit kepemilikan Rumah adalah paket kredit yang dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) kepada masyarakat yang ingin membeli/mendapatkan rumah yang dibangun oleh developer (perusahaan pengembang) dengan cara kredit, berdasarkan tabel ketentuan kredit Bank Tabungan Negara (BTN) yang dikeluarkan BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru yang berlaku di wilayah Kota Pekanbaru.

Cara mendapatkan rumah dengan fasilitas KPR-BTN beberapa kelebihan dan kemudian dibanding dengan membangun rumah sendiri atau membeli tanpa fasilitas KPR, kelebihan dan kemudahan yang didapat masyarakat 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; masing-masing 11% untuk RS tipe 21/60, 14% untuk RS tipe 36/90 da 17% untuk RS tipe 45/120.
- c. Dapat dicicil dalam jangka waktu relatif cukup panjang yaitu mulai dari 5 sampai dengan 20 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.

Kredit kepemilikan rumah selanjutnya yang disingkat dengan KPR adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Adapun untuk mengetahui lebih jelasnya maka jenis-jenis KPR yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut :

1. KPR paket A

Disebut KPR Griya Inti yaitu KPR untuk pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampaui 21m² dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana subsidi yang berasal dari pemerintah.

2. KPR paket B

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan luas bangunan diatas 21 m², tetapi tidak lebih dari 70 m² , dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana yang disediakan oleh pemerintah.

3. KPR paket C

Disebut KPR Griya Utama yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan di atas ketentuan rumah sederhana, dengan pembiayaan menggunakan dana dari Bank Tabungan Negara.

Untuk KPR paket A dan B rumahnya termasuk rumah sederhana dengan luas tanah minimal 60 m² dan maksimal 200 m².

1. Persyaratan Pemohon

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Untuk Paket A dan B belum memiliki rumah sendiri.
- c. Telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah, maksimal 60 tahun dan berwenang melakukan tindakan hukum.
- d. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
- e. Penghasilan keluarga (penghasilan pemohon dan istri atau suami) perbulan sebesar :
 - a) Untuk KPR Paket A : maksimal Rp.450.000,-
 - b) Untuk KPR Paket B : maksimal Rp.900.000,-
 - c) Untuk KPR Paket C : tidak terbatas.
- f. Telah memiliki masa kerja atau telah menjadikan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
- g. Pemohon telah menjadi penabung Tabungan Pradana.

Bagi konsumen yang membutuhkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BTN berlaku ketentuan suku bunga dari KPR BTN yang antara lain sebagai berikut :

1. Sistem suku bunga ARM (Adjustable Rate Mortgage) Yaitu setiap saat dapat berubah sesuai dengan ketentuan Bank.
2. Apabila terjadi perubahan suku bunga, juga berlaku untuk kredit yang sudah diberikan yang belum dilunasi. Perhitungan bunga :

- a. perhitungan bunga tahun pertama dihitung berdasarkan jumlah maksimal kredit.
- b. Perhitungan bunga tahun-tahun berikutnya dihitung berdasarkan saldo akhir yang mendahuluinya.

3. Apabila terjadi tunggakan dikenakan sanksi-sanksi antara lain berupa denda

Di dalam pengajuan kredit perumahan tersebut, sebelum memberikan kredit PT. BTN (Persero) melihat secara seksama terhadap watak (character), kemampuan (capacity) modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan (condition), yaitu melalui prosedur yang dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan berupa tahap pemberian kredit berupa penilaian terhadap calon debitur terhadap watak (character), kemampuan (capacity), modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan (conditions) serta sejalan dengan asas-asas dalam hukum perjanjian terutama asas kepercayaan

yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Kemudian pada tahap berikutnya dalam prosedur perjanjian kredit kepemilikan rumah ini berupa pembinaan bagi debitur yang telah menerima kredit. Apabila pada tahap pertama tadi pihak PT. BTN (Persero) telah melaksanakan pengawasan pencegahan dengan mengumpulkan keterangan-keterangan oleh BTN di dalam surat permohonan dari calon debitur, maka pihak BTN akan mengambil keputusan untuk mengabulkan atau menolak permohonan. Apabila permohonan debitur tidak memenuhi kriteria, maka permohonan tersebut langsung ditolak, namun apabila dikabulkan, kredit mulai dilaksanakan. Dan pada tahap ini pihak PT. BTN (Persero) mengadakan pembinaan melalui cara-cara pendekatan yang dapat diterima oleh debitur yaitu melalui penyuluhan dan pengarahan serta memberikan motivasi kepada debitur agar menyadari dan melakukan kewajibannya untuk membayar secara tertib dan teratur.

Tindakan terakhir yang dilakukan oleh PT. BTN (Persero) dalam prosedur perjanjian KPR ini adalah melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit, yang dimaksudkan dengan penyelamatan kredit adalah usaha bank untuk :

1. Mencegah kredit yang bermasalah menjadi macet.
2. Melancarkan kembali kredit yang telah tergolong tidak lancar atau diragukan, atau telah tergolong macet untuk kembali menjadi kredit lancar, yang mempunyai kemampuan membayar baik bunga maupun pokoknya.

Dalam perjanjian KPR BTN dari hasil penelitian penulis, tahun di dalam perjanjian tersebut telah disediakan bentuk formulir khusus yang disusun oleh PT. BTN (Persero) sehingga merupakan Perjanjian Baku (Standard voorwaarden). Di dalamnya, tercantum persyaratan umum dalam menjangkan Perkreditan dan debitur tinggal mengisi tempat yang kosong seperlunya kemudian menandatangani. Jelas di sini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut memiliki cara-cara khusus yang berkembang dalam praktek Jual-beli tersebut berbeda dengan jual-beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata.

Perbedaan tersebut tampak jelas dalam hal adanya pihak ketiga, yaitu PT. BTN (Persero) 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 PT. BTN (Persero) memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidaknya 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 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 KUHPdata yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan syarat-syarat di atas. 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 ayat 1 KUHPerdara dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara.

Berdasarkan uraian di atas, jika dilihat dari sejak persiapan kredit, surat permohonan kredit, pengolahan kredit, pelaksanaan dan pengamanan kredit yang kesemuanya ini dilaksanakan menurut pola yang tetap dan dibuat dalam bentuk standar oleh PT. BTN (Persero), maka di sini penulis menegaskan bahwa kedudukan PT. BTN (Persero) bukanlah sebagai pemberi kredit rumah, melainkan sebagai pemberi kredit untuk membeli rumah dan tanah, oleh karena itu pihak PT. BTN (Persero) 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. Sedang pihak PT. BTN (Persero) hanya mengusahakan agar pihak developer mau melakukan kewajibannya dengan baik yaitu dengan meminta tanggungan berupa uang sebesar 3% dari nilai total kredit yang diberi PT. BTN (Persero) kepada debitur.

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

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Pemohon sudah berusia 21 tahun, saat pembiayaan selesai (lunas) berada di usia (maksimum) :
 - a) 55 tahun bagi pegawai (usia pensiun)
 - b) 60 tahun bagi pengusaha
- c. Wiraswasta/ karyawan minimal dengan masa kerja 2 tahun.
- d. Memiliki penghasilan yang tetap dan mau serta mampu untuk membayar angsuran.
- e. Memenuhi persyaratan khusus pembiayaan KPR sebagai berikut ;
 - a) Fotocopy KTP/Pasport pemohon dan suami/istri.
 - b) Pas foto 4x6 pemohon dan suami/istri.
 - c) Fotocopy surat nikah/cerai
 - d) Fotocopy KK
 - e) Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
 - f) Fotocopy NPWP (Pembiayaan > 50 juta).
 - g) Fotocopy rekening tabungan 3 bulan terakhir.
 - h) Slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan (asli).
 - i) Surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir (asli).
 - j) Neraca dan laba rugi atau informasi mengenai keuangan 2 tahun terakhir.
 - k) Akte perusahaan, SIUP dan TDP.

l) Fotocopy surat ijin praktek profesi.

m) Denah lokasi rumah tinggal.

Setelah permohonan kredit pemilikan rumah yang ditujukan kepada PT. BTN (Persero) mendapat kepastian diterima, maka calon debitur memasuki tahap realisasi kredit yaitu mendapat surat Panggilan dari PT. BTN (Persero) berupa pelaksanaan perjanjian kredit yang dihadiri oleh calon debitur, pihak Developer (yang membangun proyek KPR BTN) pihak Notaris (pembuat akta perjanjian dan segi dasar hukumnya) dan Kepala Cabang PT. BTN (Persero). 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 standard, maka calon debitur diperkenankan mengisi dan menandatangani naskah perjanjian kredit tersebut. Setelah itu Kepala Cabang PT. BTN (Persero) membaca atau menyampaikan hak dan kewajiban dari calon debitur tersebut.

Sebelum menginjak ke tahap berikutnya, sebelumnya calon debitur diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh PT. BTN (Persero) yaitu antara lain :

- a. Pemohon telah mengembalikan dan menyetujui syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit.
- b. Membayar biaya pemrosesan serta biaya lain :
 - a) Provisi bank sebesar 0,5 % dari KPR.
 - b) Biaya Premi Asuransi.

- c) Biaya Notaris.
- d) Biaya penilaian/appraiser.
- e) Angsuran bulan pertama.

c. Menjadi penabung BATARA.

Jumlah minimum setoran yang harus diserahkan pertama kali adalah sebesar biaya proses.

2. Pembinaan Kredit

Dalam tahap pembinaan kredit berupa pembinaan debitur. Langkah awal yang perlu diperhatikan dalam pembinaan debitur adalah melakukan rekonsiliasi atau konfirmasi terlebih dahulu dengan debitur tentang catatan pembayaran angsuran.

Karena bisa saja pembayaran angsuran oleh debitur belum masuk atau belum dicatat ke dalam rekening pinjaman, hal ini disebabkan antara lain penulisan nomor debitur yang salah, pembayaran dilakukan oleh bendaharawan kolektor, dimana Langkah awal yang perlu diperhatikan dalam pembinaan debitur adalah melakukan rekonsiliasi atau konfirmasi terlebih dahulu dengan debitur tentang catatan pembayaran angsuran.

Karena bisa saja pembayaran angsuran oleh debitur belum masuk atau belum dicatat ke dalam rekening pinjaman, hal ini disebabkan antara lain penulisan nomor debitur yang salah, pembayaran dilakukan oleh bendaharawan kolektor, di mana kolektor belum melakukan pembayaran/pentransferan, yang berakibat di dalam lajur debit tercatat adanya tunggakan atas pembayaran melalui bank lain dimana belum

melakukan pentransferan pembayaran tersebut. Tujuan konfirmasi atau rekonsiliasi ini adalah untuk menghindarkan hal-hal yang tidak diinginkan bilamana terdapat ketidakcocokan catatan pembayaran angsuran atau saldo pinjaman antara debitur dengan Kantor Cabang.

3. Penyelamatan Kredit

Di dalam tahap penyelamatan kredit ini, langkah-langkah yang diambil oleh PT BTN (Persero) ada beberapa cara diantaranya dengan membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar. Surat Kesanggupan Membayar ini dikeluarkan bilamana debitur mengakui adanya tunggakan, debitur diminta untuk membuat pernyataan kesanggupan untuk membayar tunggakan dalam masa atau jangka waktu tertentu.

Surat pernyataan tersebut dibuat dengan maksud untuk lebih mengikat debitur untuk memenuhi kewajibannya serta menyadarkan debitur dari kelalaian atau kesengajaan. Selanjutnya dari pernyataan tersebut petugas dan anggota wajib memantau secara baik dan pada saat surat pernyataan tersebut jatuh tempo, maka petugas pembina wajib mengunjungi debitur untuk menagih atau meminta pertanggung jawaban atas pernyataan yang dibuat. Surat Peringatan ini perlu dibuat dengan maksud agar debitur merasa bersalah tidak melakukan kewajibannya. Selain maksud tersebut, surat peringatan ini dibuat guna kelengkapan untuk memenuhi syarat di dalam proses ke pengadilan bahwa kreditur/bank telah melakukan penagihan atau peringatan secara patut bilamana masalah tunggakan atau kredit macet ini sampai kepada pengadilan.

B. Penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. Bank Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru

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

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Riswanda Hilmawan selaku Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer) Bank Tabungan Negara KCP Hangtuh Kota Pekanbaru atas pertanyaan Apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet ? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

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

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

Kondisi seperti ini akan berakibat pada kemampuan membayar angsuran para debitur. Berkurangnya kemampuan dari nasabah untuk melakukan pengembalian

fasilitas pembiayaan (kredit) termasuk kepada gejala awal akan timbulnya suatu kredit yang bermasalah dalam dunia perbankan.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Riswanda Hilmawan selaku Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer) Bank Tabungan Negara KCP Hangtuh Kota Pekanbaru atas pertanyaan Bagaimana solusi atau penyelesaian jika debitur gagal bayar angsuran yang telah ditetapkan pada saat perjanjian dibuat ? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

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

1. Pihak bank akan menganalisa atau bertanya kepada nasabah terlebih dahulu untuk mengetahui penyebab terjadinya keterlambatan membayar angsuran, biasanya pihak bank menghubungi debitur via telfon (on call).
2. Pihak bank akan memperpanjang jangka waktu (toleransi keterlambatan) untuk membayar angsuran guna meringankan beban nasabah apabila nasabah memiliki kebutuhan yang lebih penting atau darurat (urgent) sehingga menyebabkan keterlambatan dalam membayar angsuran, yang terpenting nasabah masih memiliki pekerjaan atau pendapatan (itikad baik).
3. Pihak bank akan mendatangi kediaman debitur sekaligus menjalin silaturahmi dan melakukan musyawah.
4. Pihak bank akan melaksanakan R3 yaitu Rescheduling, Reconditioning dan

Restructuring. Jika proses pada tahap pertama (Rescheduling) gagal, maka pihak bank akan melaksanakan tahap kedua dan begitu selanjutnya.

5. Pihak bank akan menyuruh nasabah untuk mencari pembeli atau penerus untuk melanjutkan pembayaran angsuran dengan cara menjual dengan harga yang wajar, disini pihak bank akan memberikan target waktu kepada nasabah).
6. Apabila semua upaya telah dicoba oleh pihak bank dan belum menemui titik terang atau solusi maka pihak bank akan melakukan sita jaminan atau agunan milik nasabah yang merupakan jalan terakhir. Jika debitur memang tidak punya itikad baik atau sudah tidak bisa lagi melakukan pengembalian pinjaman seperti diawal yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Riswanda Hilmawan selaku Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer) atas pertanyaan Bentuk wanprestasi apa yang dilakukan oleh pihak debitur ? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

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

Menurut Gatot Supramono faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet diantaranya⁷⁴ :

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

Apabila terjadi wanprestasi atau kredit macet maka dapat dilakukan beberapa upaya berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 30/16/UPPB tanggal 27 Februari 1998 sebagai berikut⁷⁵ :

1. Rescheduling atau penjadwalan kembali

Merupakan perubahan syarat-syarat dan ketentuan kredit hanya mengenai jadwal pembayaran atau jangka waktu. Pada kredit macet, pada umumnya setiap debitur yang bermasalah diajak untuk bertemu guna mencari solusi atau jalan keluar. Solusi yang diberikan pihak bank adalah rescheduling.

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

2. Reconditioning atau persyaratan kembali

Merupakan fasilitas kredit atau perjanjian kredit yang sebelumnya diterima oleh debitur atau perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang

⁷⁴ Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta : Rineka Cipta, 2014, hlm. 269.

⁷⁵ Ikhsan., *Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah di Bank Rakyat Indonesia Unit Simpang Baru Pekanbaru*. JOM Fakultas Hukum. 2015, hlm. 140-145

tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. Pihak bank yang berperan kreditur memberikan kesempatan bagi debitur yang mengalami kendala kredit macet untuk melakukan persyaratan ulang yang dianggap perubahan keadaan dengan memperhatikan masalah-masalah yang berkaitan dengan debitur.

3. Restructuring atau penataan kembali

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

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

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Riswanda Hilmawan selaku Staf Loan Divisi Kredit (Pembiayaan Konsumer) atas pertanyaan Bagaimana tindakan pihak bank jika nasabah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran ? Maka dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut :

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

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



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Pelaksanaan perjanjian KPR antara debitur dengan PT. Bank BTN KCP

Hangtuh Kota Pekanbaru belum terlaksana dengan baik oleh debitur, dapat dilihat dari debitur tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku untuk mengajukan pembiayaan KPR yang sudah ditetapkan oleh Bank BTN Kota Pekanbaru. Maka dari itu jasa disini bahwa di dalam perjanjian tersebut diatur dalam Asas Konsesualisme yang mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri, kemauan ini menimbulkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi.

2. Dalam proses penyelesaian wanprestasi di Bank BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru pihak bank akan melakukan musyawarah dengan debitur yang bermasalah untuk mencari jalan tengah, namun dalam pelaksanaannya terdapat kendala seperti pihak bank yang sulit menghubungi debitur serta debitur yang telah menjual kembali rumahnya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru.

B. Saran

1. Dalam pelaksanaan perjanjian KPR harus memenuhi persyaratan dan ketentuan bagi calon debitur yang akan melakukan kredit pemilikan Rumah KPR, Bank BTN KCP Hangtuah Kota Pekanbaru dalam hal ini petugas BTN disarankan hendaknya dalam memberikan penjelasan/informasi bagi calon debitur harus bersikap jujur, konsekuen, sabar, bertanggung jawab dan sejelas mungkin dalam memberikan penjelasan.
2. Untuk pihak Bank BTN KCP Hangtuah Kota Pekanbaru menerapkan secara tegas prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR kepada debitur agar tidak adanya debitur yang melakukan wanprestasi.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ananta, A. W. *Hukum Bisnis Properti Indonesia* . Jakarta : Grasindo, 2017.
- Badruzaman, M. D. *Aneka hukum bisnis* . Bandung : Alumni, 2005.
- Bambang Sunggono., *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2005.
- Firdaus Rachmat., *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: Alfabeta, 2001.
- Fuady, M. *Konsep Hukum Perdata* . Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Hardjono., *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka
Grahatama, 2008.
- Hartanto, J. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya
: Jakad Publishing, 2018.
- Hermansyah., *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana, 2011.
- H.S., S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* . Jakarta : Sinar
Grafika, 2010.
- H.S., S. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* . Jakarta : Sinar Grafika, 2014.
- HS, S. *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)*. Jakarta:
Sinar Grafika, 2008.
- HS, S. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika,
2010
- Hutagalung, S. M. *Kontrak Bisnis di ASEAN*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2013.
- Ibrahim, J. *Cross Defauld & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit
Bermasalah* . Bandung : Refika Aditama, 2004.

- Ilyas, A. A. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat, 2017.
- Imaniyati, N. S. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung :Refika Aditama, 2010.
- Mankiw, N. G., dkk (Eds). *Pengantar Ekonomi. Jilid kedua*, Jakarta: Erlangga, 2003.
- Maya Ariyanti, R. F. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung : Alfabeta, 2011.
- Novita, Rista. *Faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan wanita tani pada usahatani padi sawah di Desa Ngarjo Kabupaten Mojokerto*. Malang: Universitas Brawijaya, 2012.
- Panggabean, H. *Praktik Standard Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. Bandung : PT.Alumni, 2012.00
- Ronny Hanitijo Soemitro., *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2008.
- Santoso, U., *Hukum Perumahan* : Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Supramono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*. Jakarta : Rineka Cipta, 2009.
- Utami, Pratiwi. J., *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar*. Makassar: Universitas Hasanudin, 2013.
- Zainudding Ali., *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

ARTIKEL dan JURNAL

Andreani, C., *Pengaruh Spread Tingkat Suku Bunga dan Rasio Keuangan Terhadap Penyaluran Kredit UMKM Pada Bank Umum di Indonesia*. Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil, 3(1), 11–20, 2013.

Budi Mulyo., *Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang*. Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE), 16(2): 126-139, 2009.

Dewi, A., *Peranan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Bagi Pengembangan UMKM Di Kota Medan (Studi Kasus Bank BRI)*. Jurnal Ekonomi Dan Keuangan, 1(3), 105–116, 2013.

Fitri, K., *Evaluasi Sistem Dan Prosedur Penyaluran Kredit Konsumtif Dalam Upaya Mendukung Pengendalian Intern Pada Koperasi (Studi Kasus Pada Koperasi Karyawan Primkoppo Kota Malang)*. Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), 11(1), 1–10, 2014.

- Ira, Y., *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Modal Kerja Dalam Usaha Mengantisipasi Kredit Bermasalah (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jombang)*. Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), 26(2), 1-7, 2015.
- Nurul, F., *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit Dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang. (Periode 2007- 2011)*. Jurnal Ekonomi Dan Keuangan, 1(1), 88–101, 2012.
- Rahdiansyah. (2018). *Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil*. Fakultas Hukum UIR, 313, 2018.
- Rosyidi Hamzah, *Penerapan Azas Kekeluargaan Dan Keadilan Pada Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Pembiayaan Perumahan Indonesia*, Journal of Economics, Business and Accounting, Vol. 3 No. 8, 2009.

WEBSITE

<https://money.kompas.com>

<https://www.artikata.com>

<https://www.sumut.bps.go.id>