

**TINJAUAN UMUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA DEBITUR DENGAN BANK  
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG PEKANBARU  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998  
TENTANG PERBANKAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**OLEH:**

**TEDDY KUSUMA**

**NPM : 171010456**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2022**

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

## SURAT PERNYATAAN

Saya, yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Teddy Kusuma  
NPM : 171010456  
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 30 Juli 1986  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Kamboja No. 22 Kel. Sukajadi Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru - Riau  
Judul Skripsi : Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang 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, serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/Karya Ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

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

Pekanbaru, 10 Agustus 2022

Yang Menyatakan,

  
  
Teddy Kusuma

# Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN  
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau  
MENYATAKAN BAHWA :

**Teddy Kusuma**

171010456

**Dengan Judul :**

Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilik Rumah (Kpr) Antara Debitur Dengan Bank Tabungan Negara (BtN) Syariah Cabang 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, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



BAN-PT

No. Reg : 1324/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1880955358/36 %



**YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM (YLPI) RIAU  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

F.A.3.10

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 P. Marpoyan Pekanbaru Riau Indonesia - Kode Pos: 28284  
Telp. +62 761 674674 Fax. +62 761 674834 Website: www.uir.ac.id Email: info@uir.ac.id

**KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR  
SEMESTER GENAP TA 2021/2022**

NPM : 171010456  
 Nama Mahasiswa : TEDDY KUSUMA SE  
 Dosen Pembimbing : 1. Dr ADMIRAL S.H., M.H    2. Dr ADMIRAL S.H., M.H  
 Program Studi : ILMU HUKUM  
 Judul Tugas Akhir : **Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilik Rumah (KPR) Antara Debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan**  
 : **Overview of the Implementation of the Home Owner Credit Agreement (KPR) Between the Debtor and the State Savings Bank (BTN) Sharia Pekanbaru Branch Based on Law Number 10 of 1998 concerning Banking**  
 Lembar Ke : .....

Perpustakaan Universitas Islam Riau

No	Hari/Tanggal Bimbingan	Materi Bimbingan	Hasil / Saran Bimbingan	Paraf Dosen Pembimbing
04-07-2022	PERBAIKI FORMAT TULISAN		PERBAIKI SYNTACTIS	✓
06-07-2022	PENYORTOPAN HALAMAN		DAFTAR KONTOR HALAMAN	✓
09-07-2022	BAB II		BUNT PRINSIP PERSEKUTUAN	✓
12-07-2022	BAB II, III, IV		TARAFAN DAFTAR RUSTARA	✓
15-07-2022	BAB II, III, IV		PARAFAN SUB BAB	✓
18-07-2022	BAB II		UMARAN POKOKAN SENSUS	✓
21-07-2022	BAB III, BAB IV		TARAFAN BEKOT PERSEKUTUAN - KESIMPULAN, MASUKI METRIK PROSES & KESIMPULAN	✓
29-07-2022	ACC & DAFTARAN USJIAN		ACC DAN DAFTARAN USJIAN	✓

Pekanbaru,.....  
Wakil Dekan I/Ketua Departemen/Ketua Prodi



- Catatan :
1. Lama bimbingan Tugas Akhir/ Skripsi maksimal 2 semester sejak TMT SK Pembimbing diterbitkan
  2. Kartu ini harus dibawa setiap kali berkonsultasi dengan pembimbing dan HARUS dicetak kembali setiap memasuki semester baru melalui SIKAD
  3. Saran dan koreksi dari pembimbing harus ditulis dan diparaf oleh pembimbing
  4. Setelah skripsi disetujui (ACC) oleh pembimbing, kartu ini harus ditandatangani oleh Wakil Dekan I/ Kepala departemen/Ketua prodi
  5. Kartu kendali bimbingan asli yang telah ditandatangani diserahkan kepada Ketua Program Studi dan koplinya dilampirkan pada skripsi.
  6. Jika jumlah pertemuan pada kartu bimbingan tidak cukup dalam satu halaman, kartu bimbingan ini dapat di download kembali melalui SIKAD



**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 : [law.uir.ac.id](http://law.uir.ac.id) – e-mail : [law@uir.ac.id](mailto:law@uir.ac.id)

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

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**TINJAUAN UMUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
(KPR) ANTARA DEBITUR DENGAN BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG  
PEKANBARU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998  
TENTANG PERBANKAN**

**TEDDY KUSUMA**

**NPM : 171010456**

Telah Di Periksa Dan Di Setujui Oleh Pembimbing

**Pembimbing**

**Dr. Admiral, S.H., M.H**

Mengetahui

Dekan,

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

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
Nomor : 209/Kpts/FH/2022  
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

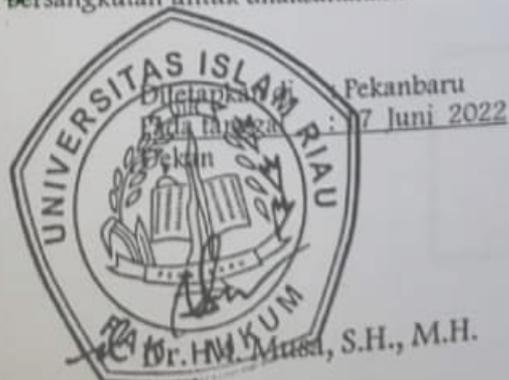
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
  - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
  - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
  - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
  - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
  - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
  - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
  - 7 SK. BAN-PT Nomor : 2777/SK/BAN-PT/RS-XXI/S/X/2018
  - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
  - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk  
Nama : Dr. Admiral, S.H., M.H.  
NIP/NPK : 08 01 02 332  
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c  
Jabatan Fungsional : Lektor  
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa  
  
Nama : TEDDY KUSUMA  
NPM : 17 101 0456  
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum / Hukum Perdata  
Judul skripsi : Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
  - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
  - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
  - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.  
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.



Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

## ABSTRAK

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

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

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

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

## ABSTRACT

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

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

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

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

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

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, rahmat dan hidayah, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Terkhusus kepada orangtua penulis Ibunda Tercinta Hj. KS. Nurlis yang telah membesarkan, memberikan kasih sayangnya, serta doa dan ketulusan dalam memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis persembahkan karya kecil ini untuk Ibunda yang telah memberikan kasih sayang, dukungan serta cinta dan kasih sayang yang tidak mungkin terbalas dengan persembahan ini.
2. Penulis juga menyampaikan terimakasih kepada Istri Tercinta Nurika Abniyarti.P, Amd.Kep., S.H, yang telah memberikan semangat, motivasi dan dorongan serta mendukung penulis dalam menyelesaikan tugas akhir penulis yaitu skripsi ini.
3. Dan juga penulis mengucapkan terimakasih kepada keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan selama ini.

## KATA PENGANTAR

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

**“Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan”.**

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

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

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

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

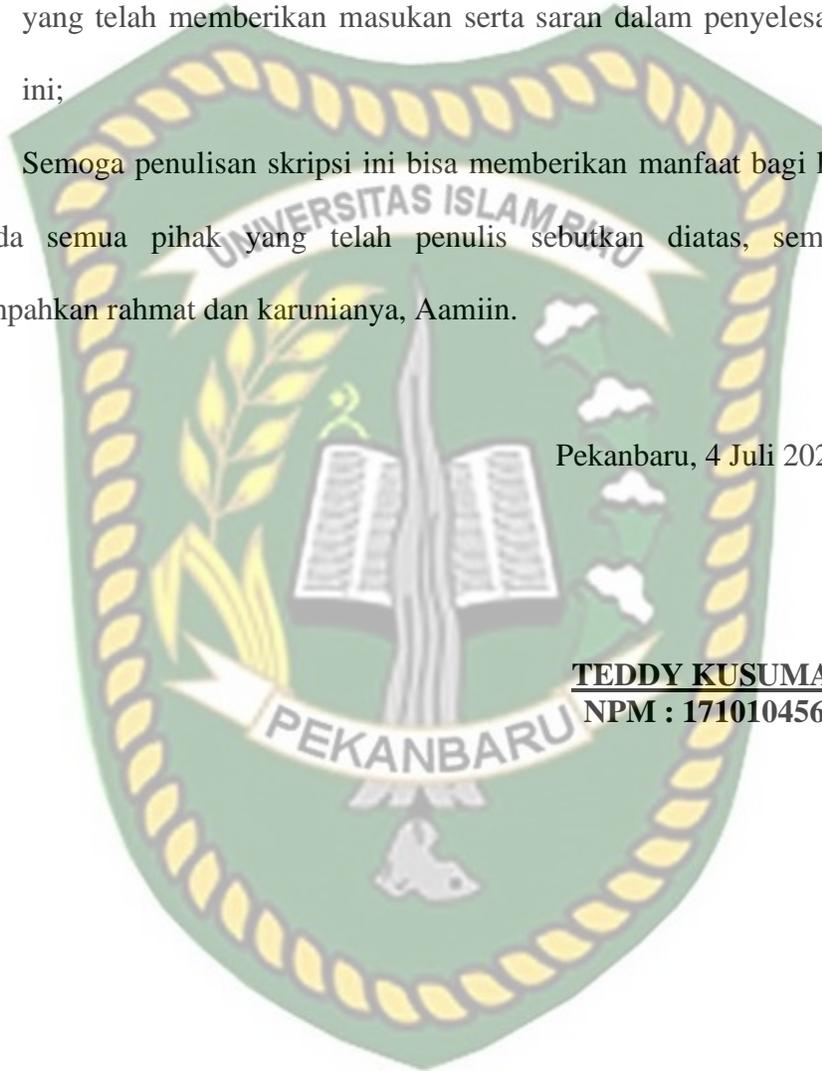
yang berhubungan dengan skripsi ini beserta karyawan dan karyawan yang selalu ramah dalam melayani penulis;

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

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

Pekanbaru, 4 Juli 2022

**TEDDY KUSUMA**  
**NPM : 171010456**



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	9
D. Tinjauan Pustaka .....	10
E. Konsep Operasional .....	22
F. Metode Penelitian .....	23
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	28
1. Pengertian Kredit .....	28
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	43
3. Jaminan .....	48
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	51
1. Perbuatan Wanprestasi .....	51
2. Faktor Penyebab Kredit Macet .....	53
3. Akibat Wanprestasi .....	54
C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	56
1. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	56
2. Tujuan Pendirian, Visi, Misi, Etika BTN Syariah .....	59
3. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	63
4. Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	69

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

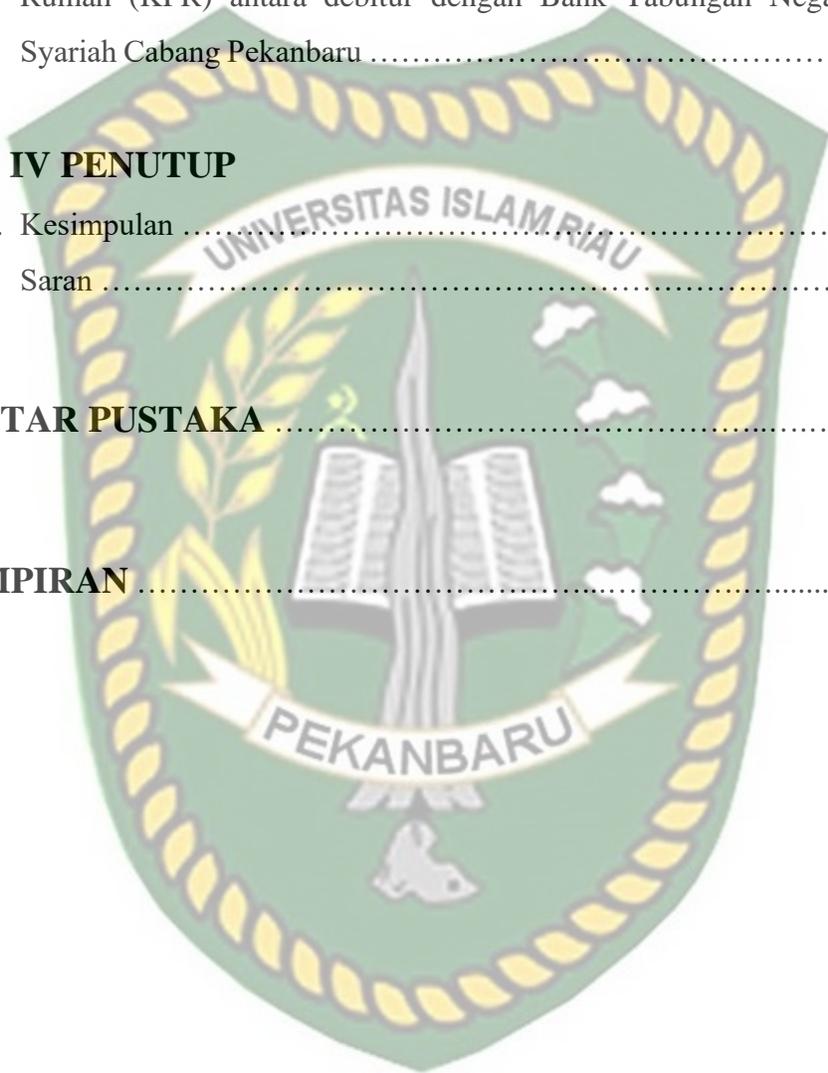
- A. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru ..... 76
- B. Penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru ..... 88

### **BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 93
- B. Saran ..... 96

### **DAFTAR PUSTAKA ..... 97**

### **LAMPIRAN ..... 103**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian di era globalisasi dari tahun ke tahun semakin meningkat, dengan banyaknya perputaran roda keuangan yang sekarang menjadi hal yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari setiap manusia. Semakin bertambahnya penduduk akan membuat manusia untuk semakin berjuang mendapatkan uang hasil kerja kerasnya. Namun, apabila hasil kerja keras pun masih dianggap belum mampu untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka, maka perusahaan perbankan dianggap sebagai salah satu perusahaan yang bisa membantu untuk memberikan fasilitas pinjaman kepada masyarakat demi memenuhi kelangsungan hidup yang dianggap masih kurang memenuhi kebutuhan mereka tersebut.

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

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

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

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

Pembangunan di Indonesia diharapkan dapat menampung kebutuhan masyarakat agar bisa mewujudkan masyarakat sejahtera yang sudah diamanati dalam “Undang-Undang Dasar 1945” Tentang Kesejahteraan yang diperuntukkan masyarakat berkaitan dengan kebutuhan pokok hidup manusia yang bersifat primer. Terjadinya pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat disetiap tahunnya, tentunya kebutuhan hidup manusia juga akan semakin

bertambah. Salah satu contohnya adalah kebutuhan hidup manusia akan tempat tinggal atau rumah. (Badruzaman, 2005, p. 182)

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

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

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

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

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

Pada masa sekarang, kebutuhan akan perumahan termasuk suatu masalah khususnya di daerah perkotaan yang harus dicari jalan keluarnya secara bersama-sama oleh pemerintah terkait. Pembangunan perumahan dan pemukiman yang selalu ditingkatkan agar dapat menyediakan rumah dengan jumlah yang lebih banyak dengan harga yang lebih ramah dan terjangkau, khususnya bagi

masyarakat yang termasuk dalam kategori kurang mampu untuk membeli secara tunai. (Santoso, Jakarta, p. 3)

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

Agar dapat melaksanakan pembangunan tentu akan memerlukan dana yang tergolong tidak sedikit, maka diperlukan adanya suatu lembaga yang bertindak dan dapat menyediakan dana yang disebut perbankan. Perbankan memiliki kedudukan yang sangat berpengaruh dalam pembangunan karena dana yang berasal dari masyarakat dan diberikan kembali kepada masyarakat dengan memberikan peminjaman kredit demi kehidupan yang lebih menjang.

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

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

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk

kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

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

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

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

“Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang

dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru termasuk salah satu lembaga keuangan yang memberikann dan menyediakan fasilitas pelayanan pembiayaan serta fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat.

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

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

Perjanjian kredit atau kontrak dibuat bertujuan untuk melindungi para pihak serta memberi kekuatan hukum bagi pihak-pihak yang menyepakatinya. Didalam perjanjian kredit biasanya termuat hakserta kewajiban masing-masing pihak yang terlibat serta objek perjanjian. “Pada Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata” beberapa perjanjian harus dilakukan tertulis dihadapan notaris dan perjanjian yang akan mengikat dengan pemberian atau penyerahan suatu objek yang telah diperjanjikan. (Kusumaastuti, 2019, p. 83)

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

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

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

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

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

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis mempunyai ketertarikan untuk membahas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini lebih mendalam dengan melakukan penelitian untuk memenuhi kewajiban penulis dalam menyusun skripsi dan diberi judul : **“Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan”**.

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

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

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru?
2. Bagaimana penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

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

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang 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 (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru.
2. Secara Praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi setiap orang untuk mengetahui lebih dalam tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru dan dapat

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

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

Penelitian yang penulis lakukan yaitu mengenai tinjauan umum terhadap pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara debitur dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru berdasarkan “Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Penelitian ini bukan pertama kali, melainkan telah pernah dibuat oleh penulis lainnya. Namun ada yang berbeda dari penelitian sebelumnya.

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

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

Hans Wehberg berpendapat bahwa perjanjian adalah pertukaran janji atau kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak secara hukum atau perjanjian

antara para pihak yang akan ditegakkan oleh hukum. Hukum kontrak berdasarkan pada asas *pacta sunt servanda* (janji harus ditepati).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Terdapat 2 subjek hukum yakni debitur dan kreditor
2. Terjalinya hubungan hukum antara para pihak. Pada dasarnya hukum memberikan kewajiban kepada satu pihak dan memberikan hak kepada pihak lainnya
3. Hubungan hukum yang terjalin merupakan hubungan hukum dalam lingkup hukum kekayaan
4. Perjanjian yang terjalin akan menumbuhkan hak bagi kreditor dan kewajiban bagi debitur. (Pangestu, 2019, p. 5)

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

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak ini dalam pengaturan Hukum Kontrak menjelaskan jika setiap orang yang hendak mewujudkan dan melaksanakan perjanjian/kontrak berimbang dengan pencapaian pihak yang terikat dalam perjanjian selama perjanjian tersebut tidak berlawanan dengan ketentuan

dalam melaksanakan perjanjian dan juga tidak berlawanan dengan peraturan yang ada. (Thalib, 2016, p. 25)

## 2. Asas Konsensualisme

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

## 3. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda terdapat di pengaturan Hukum Kontrak yang menjelaskan bahwa asas ini sejalan dengan tujuan hukum yaitu untuk mewujudkan kepastian hukum. Menurut asas ini perjanjian bersifat mengikat para pihak secara penuh yang harus ditepati. Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang kemudian menyepakati patut dijalani oleh para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian. (Hutagalung, 2013, p. 46)

## 4. Asas Itikad Baik

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

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

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

## 5. Asas Kepribadian

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

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

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

Dalam membuat kontrak perjanjian terlebih dahulu akan ditentukan sistem yang akan digunakan untuk membuat kontrak tersebut yakni “sistem terbuka (open system) dan sistem tertutup (close system).” Sistem terbuka adalah yang memberikan kesempatan kepada para pihak yang hendak menentukan membuat perjanjian atau tidak, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menetapkan bentuk dan isi perjanjian. Sedangkan sistem tertutup adalah yang diterapkan pada kontrak baku (standart contract) yang tidak memberikan pilihan selain mengikutin ketentuan yang telah ada.

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

atau cicilan karena memiliki jangka waktu yang telah dibatasi untuk melunaskan pinjaman dana tersebut.

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

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

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

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

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

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

Pasal 8 ayat (1) :

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

Pasal 8 ayat (2) :

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

Menurut Admiral perjanjian berfungsi sebagai wadah hukum bagi para pihak dalam menuangkan hak dan kewajiban masing-masing (bertukar kosensi dan kepentingan), bingkai aturan main, alat bukti adanya hubungan hukum,

memberikan (jaminan) kepastian hukum dan penjunjang iklim bisnis yang kondusif. (Admiral, 2019)

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

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

Apabila debitur menerima segala ketentuan yang telah ditetapkan pihak bank maka debitur diharuskan membubuhi tanda tangan, tetapi jika sebaliknya debitur tidak menyetujui yang telah ditentukan pihak bank maka debitur tidak perlu membubuhi tanda tangan dalam surat perjanjian pemberian kredit tersebut. Kebanyakan para nasabah menyetujui segala ketentuan dan persyaratan yang terdapat didalam standart contract.

Teknik pemberian kredit antara satu bank dengan bank yang lain tidaklah jauh berbeda. Jikalau berbeda hanya terdapat di persyaratannya. (Hermansyah, 2011, p. 68). Sebelum pemberian kredit atau pembiayaan diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur, maka sebelumnya pihak kreditur harus melakukan analisis kredit. Dengan dilakukannya analisis kredit, agar pihak bank meyakinkan

bahwasanya nasabah dapat dipercaya. Analisis kredit dapat berupa latar belakang seorang nasabah, jaminan yang akan diberikan pihak nasabah kepada bank dan lainnya. Tujuan dengan adanya analisis kredit adalah supaya bank meyakinkan bahwa fasilitas peminjaman kredit yang diberikan pasti dapat dikembalikan. (Usman, 2010, p. 267)

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

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

Pasal 1131 KUHPerdato :

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

Pasal 1132 KUHPerdara :

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

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

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

Dalam prakteknya, ada debitur yang tidak menyelesaikan pembayaran pembiayaan kredit sesuai dengan rentan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan berbagai alasan nasabah tidak bisa menepati janji untuk melunasi hutang sehingga melebihi batas waktu. Yang mengakibatkan waktu perjanjian kredit diperpanjang sesuai dengan kesepakatan baru. (Supramono, 2009, p. 153)

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

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

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

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

#### **E. Konsep Operasional**

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

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

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

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

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

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

## **F. Metode Penelitian**

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

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

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

Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu penulis berusaha memberikan gambaran yang diteliti yakni tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara Debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru.

### **2. Lokasi Penelitian**

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

### **3. Populasi dan Sampel**

Jika melakukan penelitian, tentunya kita membutuhkan data yang sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan (fakta). Populasi merupakan “keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama, pada tahap ini

seorang peneliti harus mampu mengelompokkan dan memilih apa dan mana yang dapat dijadikan populasi, tentunya dengan dasar pertimbangan keterkaitan hubungan dengan obyek yang akan diteliti.”(Syafrinaldi, 2014, p. 15) Populasi dalam penelitian yang sudah peneliti teliti adalah :

1. Mortgage Consumer Financing Unit Head (Pembiayaan Konsumer)  
Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Cabang Pekanbaru
2. Debitur

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

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Keterangan
1	Mortgage Consumer Financing Unit Head (Pembiayaan Konsumer)	1	-	Sensus
2	Debitur	4	-	Sensus

*Sumber : Data diperoleh saat melakukan observasi dilapangan (2021 – 2022)*

#### 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, yang berhubungan dengan inti masalah penulis yaitu pelaksanaan perjanjian kredit

kepemilikan rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Cabang 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, data sekunder sudah terkumpul. Jika data sudah didapat untuk memberikan penjelasan dan menjawab masalah pokok tersebut kemudian dikaitkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang telah ditetapkan.

## 7. Penarikan Kesimpulan

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



## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Kredit

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

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

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

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

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

“Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.” (Ismail, 2011, p. 106)

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Kepercayaan

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

### 2. Jangka Waktu

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

### 3. Kesepakatan

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

### 4. Resiko

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

Resiko kerugian dapat disebabkan karena 2 hal yaitu resiko yang dikarenakan nasabah yang mampu bayar tetapi sengaja tidak mau membayar angsuran kredit dan resiko kerugian yang dikarenakan

nasabah tidak sengaja (terjadinya suatu musibah yang tidak diinginkan).

#### 5. Balas Jasa

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

#### b. Macam-macam dan Jenis Kredit

Dibawah ini kredit terbagi menjadi beberapa macam diantaranya :

##### 1. Kredit dibagi berdasarkan Jangka Waktu

###### a. Jangka Pendek

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

###### b. Jangka Menengah

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

###### c. Jangka Panjang

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

##### 2. Kredit dibagi berdasarkan Segi Kegunaan

###### a. Kredit Investasi

Investasi biasanya sering kita sebut dengan penanaman modal. Yang berarti kredit investasi ialah kredit yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur yang berguna dalam penanaman modal.

Contohnya digunakan untuk pembelian barang-barang modal seperti alat-alat berat, pembelian mesin-mesin pabrik, pembelian alat-alat produksi, ruko dan lain-lainnya.

b. Kredit Modal Kerja

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

c. Kredit Profesi

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

3. Kredit dibagi berdasarkan Segi Penerapan (Penggunaannya)

a. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang diberikan pihak kreditur kepada nasabah untuk digunakan membeli keperluan pribadi serta keperluan rumah 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. (Maya Ariyanti, 2011, p. 14)

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

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

1. Mendapat keuntungan

Pada dasarnya dalam pemberian peminjaman kredit tentunya ingin memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan yang didapat dan diterima

oleh pihak kreditur sebagai bentuk balas jasa dan biaya administrasi yang dibebankan kepada pihak debitur.

2. Membantu usaha debitur

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

3. Membantu pemerintah

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

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

1. Penghimpun dana masyarakat

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

Akad al-wadiah merupakan akad yang dilakukan antara nasabah dengan bank, yang mana seorang nasabah menitipkan sejumlah uang kepada pihak bank, kemudian pihak bank menerima titipan uang tersebut untuk memanfaatkan titipan dana nasabah dalam transaksi

yang diperbolehkan dalam ajaran islam. Sedangkan akad al-Mudharabah merupakan akad yang dilakukan antara pemilik dana dengan penerima dana.

## 2. Penyaluran dana kepada masyarakat

Fungsi bank syariah berikutnya yakni memberikan pinjaman uang kepada debitur atau calon nasabah yang membutuhkan. Agar bisa mendapatkan pinjaman maka calon nasabah harus memnuhi ketentuan dan syarat-syarat yang ada.

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

## 3. Pelayanan jasa bank

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

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

1. Guna meningkatkan daya guna uang

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

2. Guna meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

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

3. Guna meningkatkan daya guna barang

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

4. Guna meningkatkan peredaran uang

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

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

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

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

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

Pasal 8 Ayat (1) :

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

Pasal 8 Ayat (2) :

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

Pada dasarnya bank baru bisa memberikan keputusan untuk memberi pinjaman kredit jika kreditur telah mendapat keyakinan tentang nasabah yang

bersangkutan. Keyakinan berdasarkan atas hasil kajian atau penyelidikan yang mendalam mengenai itikad baik debitur dan kekuatan serta kesanggupan dalam mengembalikan pinjaman uang kepada pihak kreditur.

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

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

1. Menilai watak nasabah (Character)

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

Maka dari situ pihak bank dapat menilai data-data atau wawancara yang dilakukan apakah benar arau tidaknya (data yang diberikan ada yang palsu atau karangan nasabah). Pihak bank akan memfasilitasi kredit kepada

debitur yang bisa dipercaya, dapat dilihat dari pekerjaan yang dilakukan nasabah atau yang bersifat pribadi.

2. Menilai kemampuan nasabah ( Capacity)

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

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

3. Penilaian modal nasabah (Capital)

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

4. Melakukan penilaian terhadap agunan (Collateral)

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

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

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

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

5. Menilai prospek usaha debitur (Condition Of Economy)

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

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

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

1. Kepribadian seorang nasabah (Personality)

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

Cara menilai kepribadian seorang nasabah yakni tentang riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, cara berinteraksi dan bersosialisasi dengan masyarakat yang ada disekelilingnya. Yang berguna 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. (Chatamarrasjid, 2011, p. 63)

#### 4. Para pihak terkait (Party)

Para pihak adalah Titik utama yang dilihat pada setiap pemberian kredit. Maka dari itu pihak bank (pemberi kredit) harus mendapatkan “kepercayaan” terhadap pihak yang lainnya, dengan kata lain debitur atau nasabahnya. (Usman, 2010, p. 275)

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perjanjian kredit bank tidak diatur dalam “Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan” tetapi kita bisa melihat dari pengertian kredit yang terdapat didalam “Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan” bahwa hubungan hukum yang terjalin antara pihak bank dengan debitur adalah kesepakatan pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam meminjam terdapat makna luas, yakni objeknya adalah benda yang 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. (Usman D. S., 2010, p. 313)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sebagai jaminan pengembalian (angsuran) dari pinjaman yang diajukan debitur, pastinya pihak bank akan meminta debitur untuk menyerahkan jaminan. Yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit adalah obyek benda milik debitur. Peraturan yang mengatur berkaitan dengan jaminan dapat dilihat dalam “Pasal

1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara.” Kegunaan dari jaminan kebendaan ini memberikan hak verbal. Hak verbal adalah hak untuk meminta debitur membayar hutang dari hasil penjualan benda yang dijaminan untuk melunasi hutangnya. (Tutik, 2010, p. 176)

### 3. Jaminan

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

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

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

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

Pasal 1131 KUHPerdata :

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

Pasal 1132 KUHPerdata :

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

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

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

a. Jaminan Utama

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

b. Jaminan Pokok

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

c. Jaminan Tambahan

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

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

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari agunan jika debitur melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
- b. Memberikan motivasi atau dorongan kepada debitur agar melaksanakan janji, khususnya tentang pembayaran kredit agar debitur atau pihak ketiga yang terlibat dalam menjaminkan suatu jaminan tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank. (Usman D. S., 2010, p. 286)

## **B. Tinjauan Tentang Wanprestasi**

### **1. Perbuatan Wanprestasi**

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

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

- a. Untuk memberikan sesuatu
- b. Untuk berbuat sesuatu

c. Untuk tidak berbuat sesuatu (Soimin, 2016, p. 313)

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

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

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

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

(S.Meliala, 2012, p. 175)

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

- a. Syarat materil yaitu berbentuk :

1. Kelalaian merupakan perbuatan yang dilakukan jika seseorang menyimpang dari apa yang seharusnya tidak dilakukan sehingga dapat menimbulkan kerugian.
  2. Kesengajaan merupakan suatu perbuatan yang ingin dilakukan secara sadar sehingga mengakibatkan kerugian dipihak yang lainnya.
- c. Syarat formil yakni suatu peringatan mengenai wanprestasi yang dilakukan debitur yaitu dengan memperingatkan debitur bahwa kreditur mengkehendaki pembayaran. Somasi merupakan teguran keras secara keras yang dibuat oleh pihak kreditur agar debitur melaksanakan prestasi yang seharusnya dilakukan dan disertai dengan sanksi atau hukuman yang akan dijatuhkan jika debitur melakukan perbuatan wanprestasi. (Ibrahim, 2004, p. 55)

## 2. Faktor Penyebab Kredit Macet

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

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

terlihat dengan jelas kredit menjadi macet atau tidak berjalan dengan semestinya.  
(Supramono, 2014, p. 268)

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

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

### **3. Akibat Wanprestasi**

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

Pasal 1244 KUHPerdata

“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.” (Soimin, 2016, p. 315)

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

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

## **C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru**

### **1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru**

PT. Bank Tabungan Negara adalah suatu lembaga yang bergerak sebagai sarana penghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkannya lagi kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit perumahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Sejarah berdirinya PT. Bank Tabungan Negara pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan POSTAPAARBANK yang mempunyai 4 cabang yaitu : Jakarta, Surabaya, Medan, dan Makasar. Pada tahun 1940 kegiatan berhenti karena penyerbuan Jerman yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran, namun pada tahun 1941 kegiatan kembali pulih.

Tahun 1942 Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Jepang membekukan seluruh kegiatan POSTAPAARBANK dan menggantikannya dengan Tyokin Kyoku mempunyai satu cabang yaitu di Yogyakarta.

Proklamasi kemerdekaan RI pada 17 Agustus 1945 menimbulkan inspirasi untuk mengambil alih Tyokin Kyoku dari Jepang ke pemerintahan RI dengan nama Kantor Tabungan Pos dengan melakukan penukaran uang Jepang dengan uang Republik Indonesia. Tetapi Kantor Tabungan Pos tidak 15 16 berumur panjang karena terjadi agresi Belanda tahun 1946. Pada tahun 1949 Kantor Tabungan Pos dibuka kembali dengan nama Bank Tabungan Pos.

Pada tahun 9 Februari 1950 pemerintah mengeluarkan UU darurat No. 9 tahun 1950 yang mengubah nama POSTSPAARBANK IN INDONESIA menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk Kementrian dari Kementrian Perhubungan ke Kementrian Keuangan di bawah Menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun masih bernama Bank Tabungan Pos namun pada tanggal 9 februari 1950 dijadikan sebagai hari lahirnya Bank Tabungan Negara. Tahun 1963 pemerintah mengeluarkan Perpu No. 4 tahun 1963 yang menyatakan penggantian nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. (www. BTN Syariah. Com)

Tahun 1974 tugas Bank Tabungan Negara ditambah yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR yaitu tanggal 10 Desember 1974, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Bentuk hukum Bank Tabungan Negara mengalami perubahan dengan disalurkan PP NO. 24 Tahun 1992 tanggal 29 April 1992 menjadi perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT Bank Tabungan Negara ( Persero ) dengan call name BTN, dan pemerintah menetapkan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah ( UUS ) dari Bank Tabungan Negara Konvesional yang merupakan BUMN, yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H dengan Kantor Cabang Syariah yang pertama di Jakarta. Selanjutnya pembukaan BTN Kantor Cabang Syariah yang kedua di Bandung tanggal 28 Februari 2005, dan

ketiga di Surabaya tanggal 17 Maret 2005, keempat di Yogyakarta tanggal 4 April 2005, kelima di Makasar pada tanggal 11 April 2005, hingga Agustus 2009 dibuka 20 Kantor di beberapa kota di Indonesia, dengan 119 Kantor Layanan Syariah. Dan pada tanggal 3 maret 2008 atau pada 25 shafar 1429 BTN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru diresmikan oleh bapak Saut Pardede Selaku direktur BTN Syariah yang berlokasi di Jl. Tuanku Tambusai Blok A No. 10-11 Labuh Baru Timur Payung Sekaki Pekanbaru Telp. (0761) 7891314 – 7891269.]

Tujuan pendirian UUS Bank Tabungan Negara adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syariah, dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kebutuhan kepentingan nasabah dan Bank.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan bagian dari Bank Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan Bank BUMN, BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk – produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali melalui sektor Riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan modal kerja. Sesuai dengan Mottonya “ Maju dan Sejahtera Bersama “, maka Bank Tabungan Negara 18 Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbalan bagi hasil antara nasabah dan bank.

## 2. Tujuan Pendirian, Visi, Misi, Etika BTN Syariah Serta Semboyan dan Pedoman Budaya Kerja Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru

Dengan adanya strategi bisnis maka peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar semakin tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. PT. Bank Tabungan Negara Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

### a. Tujuan PT. Bank Tabungan Negara Syariah

- 1) Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah kepada nasabah.
- 2) Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- 3) Mempertahankan loyalitas nasabah BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

### b. Visi PT. Bank Tabungan Negara Syariah

Mendukung visi PT. Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni menjadi “ Strategic Business Unit ( SBU ) ” BTN yang sehat, terkemuka dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan Syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

c. Misi PT. Bank Tabungan Negara Syariah

Misi PT. Bank Tabungan Negara Syariah menunjang misi Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni :

- 1) Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi, usaha kecil menengah.
- 2) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi tertinggi.
- 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) Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungan.

d. Etika PT. Bank Tabungan Negara Syariah

- 1) Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang – undangan dan peraturan yang berlaku.
- 2) Melaksanakan pencatatan transaksi yang berkaitan dengan kegiatan BTN secara benar sebagai wujud dari sikap profesionalisme dan sikap amanah.

- 3) Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada semua stakeholder.
  - 4) Menghindari dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan. 20
  - 5) Menjaga kerahasiaan nasabah dan BTN.
  - 6) Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial dan lingkungan. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.
- e. Semboyan dan Pedoman Budaya Kerja Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah
- Pola Prima adalah semboyan dan pedoman bagi seluruh karyawan PT. Bank Tabungan Negara dalam melaksanakan tugasnya, yang merupakan singkatan dari :
- 1) Pelayanan Prima (Service Excellence)
  - 2) Inovasi ( Innovation)
  - 3) Keteladanan (Role Model)
  - 4) Profesionalisme (Professionalism)
  - 5) Integritas (Integrity)
  - 6) Kerjasama (Teamwork)

Pola Prima tersebut mengandung 6 nilai-nilai dasar dan 12 perilaku utama budaya kerja Bank Tabungan Negara Syariah kantor cabang syariah Pekanbaru, sebagai berikut :

a. Pelayanan Prima

- 1) Ramah, sopan, dan bersahabat
- 2) Peduli, proaktif, dan cepat tanggap

b. Inovasi

- 1) Berinisiatif melakukan penyempurnaan
- 2) Berorientasi menciptakan nilai tambah

c. Keteladanan

- 1) Menjadi contoh berperilaku baik dan benar
- 2) Memotivasi penerapan nilai-nilai budaya kerja

d. Profesionalisme

- 1) Kompeten dan bertanggung jawab
- 2) Bekerja cerdas dan tuntas

e. Integritas

- 1) Konsisten dan disiplin
- 2) Jujur dan berdedikasi

f. Kerjasama

- 1) Tulus dan terbuka
- 2) Saling percaya dan menghargai



### 3. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru

Perencanaan suatu organisasi sangat penting artinya bagi suatu persoalan karena struktur organisasi dapat memperjelas batas dari tugas, wewenang, tanggung jawab seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi, sehingga hal ini dapat menghilangkan hambatan-hambatan dalam melaksanakan pekerjaan yang disebabkan oleh kebingungan dan 22 ketidaktentuan dari pemberian tugas, serta untuk melakukan jaringan komunikasi keputusan yang akan mendukung sasaran pencapaian tugas.

Untuk lebih jelasnya struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Syariah Pekanbaru adalah sebagai berikut :

Setiap jabatan dalam struktur organisasi memiliki tanggung jawab masing-masing : (Dokumen BTN Syariah KCS Pekanbaru)

a. General Branch Administration, bertanggung jawab pada :

- 1) Kelancaran aktivitas kesekretariatan kepala cabang
- 2) Penatausahaan surat-menyurat di kantor cabang
- 3) Penatausahaan logistik di kantor cabang
- 4) Akurasi dan kelengkapan data kartu pengawasan anggaran

b. General Branch Administration Officer-Kartu Pengawasan Anggaran, bertanggung jawab terhadap : akurasi dan kelengkapan data kartu pengawasan anggaran dengan ikhtisar pekerjaan :

- 1) Mencatat jumlah anggaran yang disetujui oleh KP kepada KPA
  - 2) Membukukan semua transaksi yang menyangkut biaya operasional dalam Kartu Pengawasan Anggaran ( KPA )
  - 3) Melakukan rekonsiliasi antara KPA dengan sandi GL pada neraca keuangan
- c. General Branch Administration Officer-Logistic ( petugas bagian umum dan administrasi-logistik ), bertanggung jawab terhadap penatausahaan logistik di kantor cabang, ikhtisar pekerjaan :
- 1) Melakukan aktivitas yang berkaitan dengan aktiva tetap kantor cabang, mulai dari pengadaan, pemeliharaan, penyusutan dan penghapusan
  - 2) Mengadministrasikan kegiatan yang berkaitan dengan logistik
  - 3) Mengendalikan semua biaya yang berkaitan dengan kegiatan kantor cabang, kancapem, kankas
- d. General Branch Administration officer (petugas bagian umum & administrasi-mailing), bertanggung jawab terhadap penatausahaan surat menyurat di kantor cabang, ikhtisar pekerjaan:
- 1) Mengadministrasikan semua surat masuk dan surat keluar dan memberikannya kepada yang berkepentingan. Dan memiliki aktifitas utama yakni memproses kesekretariatan

e. Secretary ( General Branch Administration Officer ), bertanggung jawab terhadap kelancaran aktifitas kesekretariatan kepala cabang. Ikhtisar pekerjaan dan aktivitas utama :

- 1) Mengatur segala aktivitas dan administrasi kesekretariatan bagi kepentingan kepala cabang
- 2) Melaksanakan kesekretariatan kepala cabang

f. Personalia ( General Branch Administration Officer ), bertanggung jawab terhadap :

- 1) Penatausahaan kepegawaian di kantor cabang
- 2) Akurasi dan kelengkapan hasil entry data kepegawaian
- 3) Pelaksanaan pembayaran hak-hak pegawai

g. Financing Service Officer ( Petugas Layanan Pembiayaan ), bertanggung jawab terhadap :

- 1) Layanan informasi pembiayaan, pelunasan pembiayaan dan penyelesaian klaim nasabah yang berkualitas 26
- 2) Layanan permohonan pembayaran ekstra dan advance payment
- 3) Layanan penerimaan permohonan klaim asuransi pembiayaan
- 4) Kelengkapan dan kebenaran data pelunasan dan klaim nasabah

h. Financing service Analyst Retail ( petugas layanan pembiayaan Analis Ritel ), bertanggung jawab terhadap :

- 1) Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan ( pembiayaan pemilikan rumah dan non pembiayaan rumah )
  - 2) Proses pemberian pembiayaan ( pembiayaan pemilikan rumah atau non pemilikan rumah )
  - 3) Pembentukan master baru pembiayaan dengan benar dan akurat
  - 4) Kebenaran dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan
  - 5) Kebenaran dan kelengkapan berita acara pengikatan ( SPD5 dan lampirannya ) untuk kemudian diserahkan kepada unit kerja terkait
- i. Financing Service Analyst Corporate ( petugas layanan pembiayaan – Analis Korporat ), bertanggung jawab terhadap :
- 1) Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan umum
  - 2) Proses pemberian pembiayaan umum yang sesuai dengan ketentuan bank
  - 3) Pembentukan master baru pembiayaan umum dengan benar dan akurat
  - 4) Kebenaran, kelengkapan dan legalitas berkas permohonan pembiayaan umum
  - 5) Terus mengikuti perkembangan informasi yang mengandung resiko ( risk event ) serta informasi potensi bisnis untuk mendukung kualitas analisa pembiayaan
  - 6) Penelitian ulang persyaratan yang harus dipenuhi sesuai hasil keputusan pemutus pembiayaan

- 7) Pelaksanaan akad pembiayaan umum
- 8) Peninjauan prestasi proyek sesuai ketentuan yang berlaku

j. Financing Administration Officer (Petugas Administrasi Pembiayaan), bertanggung jawab terhadap :

- 1) Pelaksanaan usaha dan penghasilan calon debitur
- 2) Pelaksanaan taksasi nilai dan kehandalan agunan
- 3) Proses administrasi pencairan kredit
- 4) Proses administrasi dan pencairan Bank Garansi
- 5) Proses pengelolaan pencairan dana jaminan

k. Financing Document ( Petugas Dokumen Pembiayaan ), bertanggung jawab terhadap :

- 1) Penyelesaian atas dokumen kredit yang belum diterima Bank
- 2) Penatausahaan, penyusunan dan penyimpanan dokumen kredit
- 3) Penatausahaan dokumen kredit di system ( document tracking )
- 4) Pelayanan pengambilan, peminjaman dan pengembalian dokumen kredit

l. Financing Recovery, bertanggung jawab terhadap :

- 1) Kelancaran pengembalian pembiayaan / pembayaran angsuran
- 2) Pembinaan pembayaran retail

3) Melaksanakan strategi pembinaan dari atasannya yang terkait dengan pembinaan pembiayaan

4) Akurasi data statis berdasarkan data lapangan 28

m. Accounting & Control Officer ( petugas akuntansi & kontrol-arsip ), bertanggung jawab terhadap penatausahaan maploeg ( bukti dasar ) di kantor cabang, adapun ikhtisar pekerjaan :

1) Memastikan bahwa semua bukti, listing dan jurnal transaksi telah termaploeg dengan benar

2) Melakukan pengarsipan semua maploeg transaksi operasional Bank sesuai dengan peraturan yang berlaku

n. Accounting & Control-General Ledger, bertanggung jawab terhadap :

1) Rekonsiliasi SL-GL

2) Penyelesaian suspense dan selisih akibat system

3) Akurasi entry nota jurnal GL-GL

4) Pencetakan laporan keuangan kantor cabang

o. Accounting & Control Officer-Internal Control ( petugas akuntansi & kontrol-kontrol intern ), bertanggung jawab terhadap :

1) Pemeriksaan kebenaran atas alur transaksi operasional bank telah sesuai dengan peraturan yang berlaku

2) Mengkoordinir tindak lanjut hasil pemeriksaan ekstern maupun intern

3) Kebenaran data-data pada laporan keuangan

p. Accounting & Control Officer-Reporting ( Petugas Akuntansi & kontrol – pelaporan ), bertanggung jawab terhadap :

- 1) Penyusunan laporan keuangan untuk pihak ekstern
- 2) Pemantauan laporan keuangan, baik pihak intern maupun ekstern
- 3) Berlangsungnya proses dan analisa laporan kinerja kantor cabang

q. Transaction Processing, bertanggung jawab terhadap :

- 1) Proses transaksi operasional non tunai
- 2) Kelengkapan dan akurasi hasil entry data warkat kliring
- 3) Penyetoran pajak terhadap pihak yang terkait

#### **4. Produk PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Syariah Pekanbaru**

PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru dalam melakukan kegiatan dan bidang usaha terdiri dari produk pendanaan, produk pembiayaan dan produk jasa. Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai produk-produk PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru tersebut, dapat dilihat sebagai berikut : (Sandi Sasmita, MCFU Head, Wawancara, Pekanbaru, 04 Juli 2022)

##### **a. Produk Pendanaan BTN Syariah Cabang Pekanbaru**

- 1) Tabungan Batara iB

Merupakan produk tabungan ssebagai media penyimpanan dana dengan prinsip “ wadiah ” ( titipan ), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan, joint Acont perorangan, atau lembaga baik WNI maupun WNA.

2) Tabungan Prima iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan mengggunakan akad sesuai syariah yaitu 30 “Mudharabah” (investasi), Bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atass simpanannya.

3) Tabungan Haji iB

Merupakan produk tabungan Haji BTN Syariah, sebagai sarana penyimpanan dana untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) calon jamaah Haji dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu “Mudharabah” ( investasi ).

4) Tabungan Qurban iB

Merupakan produk tabungan yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai rencana untuk berqurban dengan menggunakan prinsip “mudharabah” / investasi.

5) TabunganKU iB

Merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan bersama oleh bank – bank di Indonesia guna

menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

6) Giro BTN iB

Merupakan produk dana dengan prinsip “Wadiah” yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan, joint acont perorangan, atau lembaga bank WNI ataupun WNA.

7) Giro Investa Batara iB

Merupakan giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad “Mudharabah” yang penarikannya hanya dapat dilakukan 31 menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek / bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

8) Deposito Batara iB

Merupakan produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad “Mudharabah” untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. Nasabah Deposito Batara iB baik perorangan maupun lembaga / perusahaan.

**b. Produk Pembiayaan BTN Syariah Cabang Pekanbaru**

1) Pembiayaan KPR BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang digunakan adalah akad murabahah ( jual beli ), dimana

nasabah bebas memiliki obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi dan harga.

2) Pembiayaan KPR Indensya iB

KPR Indensya BTN iB merupakan fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad “isthisna” (pesanan) diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

3) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Merupakan fasilitas pembiayaan dengan menggunakan akad “Mudharabah”, berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, lembaga/perusahaan, dan koperasi.

4) Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Yasa Griya BTN iB merupakan pembiayaan modal kerja dengan prinsip “Musyarakah” untuk pembangunan proyek perumahan kepada pengembang / developer.

5) Pembiayaan Investasi BTN iB

Merupakan produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (Capital expenditure) perusahaan/lembaga dengan menggunakan akad “Murabahah” (jual beli)

dan/atau “Musyarakah” (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

6) Pembiayaan Swagriya BTN iB

Merupakan fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad “Murabahah” (jual beli) yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya di atas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

7) Pembiayaan Multiguna BTN iB

Merupakan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad “Murabahah” (jual beli), dalam rangka membeli kendaraan bermotor bagi nasabah perorangan.

8) Pembiayaan Multijasa BTN iB

Merupakan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad “Kafalah Bil Ujrah” yang diperuntukkan bagi pemohon dalam rangka membiayai kebutuhan pendidikan, kesehatan, travelling berdasarkan prinsip syariah.

9) Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Merupakan pinjaman dana kepada nasabah Tabungan BTN iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan ibadah haji sesuai dengan prinsip syariah. Akad pembiayaan berdasarkan

akad “Qardh” (pinjaman yang diberikan kepada nasabah/muqtaridh yang memerlukan).

#### 10) Pembiayaan Gadai BTN iB

Pembiayaan gadai BTN iB merupakan pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip Qardh, akad Rahn dan akad Ijarah yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan yang disertakan dengan surat gadai sebagai penyerahan marhun ( barang jaminan ) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank (Murtahin).

#### 11) Pembiayaan KPR BTN iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang digunakan adalah akad murabahah ( jual beli ), dimana nasabah bebas memiliki obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi dan harga.

### c. Produk Jasa BTN Syariah Cabang Pekanbaru

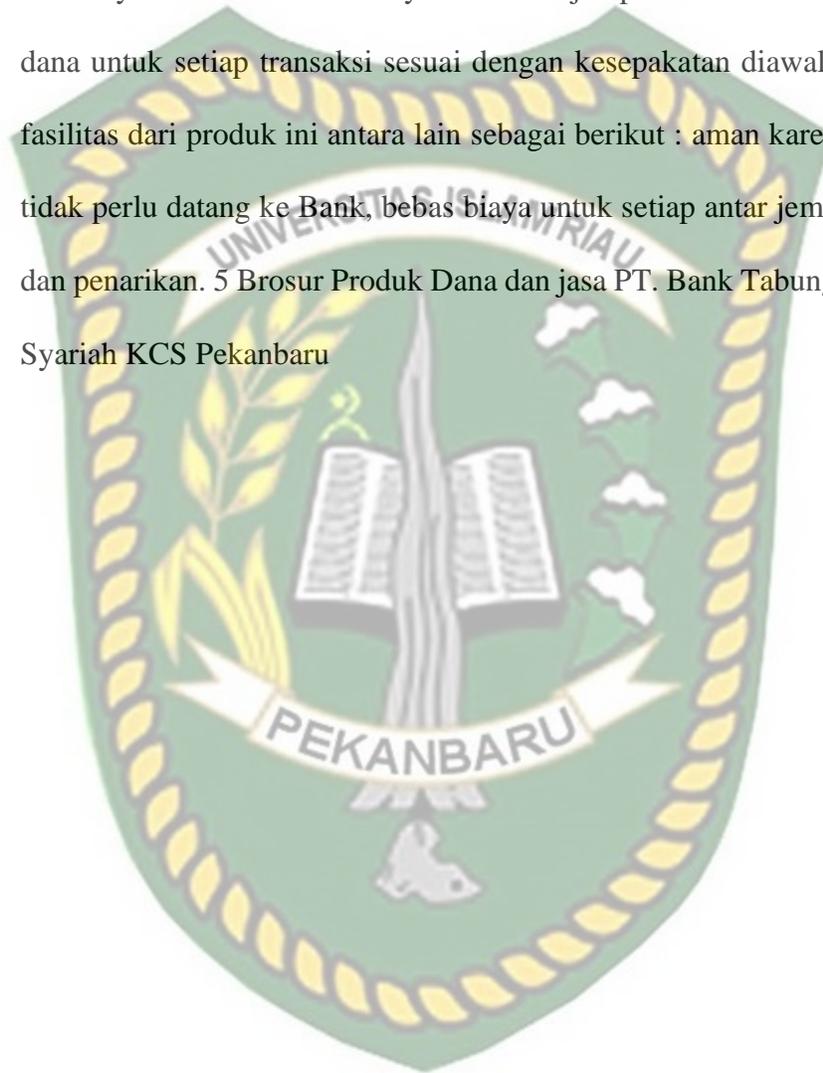
#### 1) Payroll BTN Syariah

Merupakan fasilitas pembayaran gaji pegawai BTN Syariah. Beberapa fasilitas dari produk ini antara lain sebagai berikut: Pembayaran gaji lebih cepat dan tepat waktu, bebas biaya administrasi tabungan dan ATM, mendapat fasilitas ATM (Link), dan dapat melakukan penarikan setiap saat

dikantor Cabang Syariah Bank BTN 34 dan kantor layanan Syariah Bank BTN seluruh Indonesia, jaringan ATM BTN dan ATM berlogo Link.5

## 2) Pick Up Service

BTN Syariah memberikan layanan antar jemput setoran dan penarikan dana untuk setiap transaksi sesuai dengan kesepakatan diawal. Beberapa fasilitas dari produk ini antara lain sebagai berikut : aman karena nasabah tidak perlu datang ke Bank, bebas biaya untuk setiap antar jemput setoran dan penarikan. 5 Brosur Produk Dana dan jasa PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCS Pekanbaru



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Debitur dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru merupakan salah satu bank yang mempunyai produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Produk KPR BTN Syariah disebut dengan Pembiayaan KPR BTN iB. produk ini merupakan pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang digunakan adalah akad murabahah ( jual beli ), dimana nasabah bebas memiliki obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi dan harga.

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

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

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

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan bagaimana cara untuk mendapatkan fasilitas kredit atau fasilitas pembiayaan ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut :

Bentuk awal dari prosedur pembiayaan, sebaiknya calon nasabah pembiayaan sebelum mengajukan permohonan pembiayaan terlebih dahulu dapat melakukan konsultasi atau bertanya kepada pihak BTN Syariah Cabang Pekanbaru. Guna mengetahui seputar informasi mengenai pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) baik itu segi sistem, syarat ataupun margin keuntungan yang akan digunakan dan diambil oleh pihak BTN Syariah Cabang Pekanbaru

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

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan bagaimana bentuk perjanjian atau akad yang akan dilakukan dalam pembiayaan KPR ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis

mendapatkan jawaban :

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

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

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

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan bagaimana proses pembiayaan KPR yang dilakukan di BTN Syariah Cabang Pekanbaru ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

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

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

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



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

Dengan munculnya produk pembiayaan KPR BTN iB nasabah menyambut baik dan hangat menjadi solusi atau alternatif kredit kepemilikan rumah yang sebelumnya hanya ada pada bank konvensional aja yang memberikan kredit pemilikan rumah kepada nasabah atau masyarakat yang menggunakan sistem bunga, dengan adanya fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh BTN Syariah Kota Pekanbaru tentu akan sangat membantu bagi debitur yang belum dan hendak memiliki rumah pribadi.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan apakah pihak bank memberikan penjelasan yang cukup jelas kepada calon debitur ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Pastinya pihak bank BTN Syariah memberikan informasi yang jelas kepada calon debitur dengan memaparkan apa saja syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku agar calon debitur bisa mendapatkan fasilitas pembiayaan yang disediakan, tidak mungkin bisa terjadi jika calon debitur tidak mengetahui syarat untuk mengajukan fasilitas pembiayaan yang diajukannya.

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

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Pemohon sudah berusia 21 tahun, saat pembiayaan selesai (lunas) berada di usia (maksimum) ;
  1. 55 tahun bagi pegawai (usia pensiun)
  2. 60 tahun bagi pengusaha
- c. Wiraswasta/ karyawan minimal dengan masa kerja 2 tahun
- d. Memiliki penghasil yang tetap dan mau serta mampu untuk membayar angsuran
- e. Memenuhi persyaratan khusus pembiayaan KPR (KPR BTN iB) sebagai berikut ;
  1. Fotocopy KTP/Pasport pemohon dan suami/istri
  2. Pas foto 4x6 pemohon dan suami/istri
  3. Fotocopy surat nikah/cerai
  4. Fotocopy KK
  5. Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan
  6. Fotocopy NPWP (Pembiayaan > 50 juta)
  7. Fotocopy rekening tabungan 3 bulan terakhir
  8. Slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan (asli)
  9. Surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir (asli)
  10. Neraca dan laba rugi atau informasi mengenai keuangan 2 tahun terakhir
  11. Akte perusahaan, SIUP dan TDP

12. Fotocopy surat izin praktek profesi

13. Denah lokasi rumah tinggal

f. Ketentuan biaya dalam Pembiayaan KPR BTN iB, meliputi;

1. Biaya administrasi 1% dari maksimum pembiayaan

2. Asuran jiwa dan kerugian

3. Notaris, materai dan lainnya.

Agar lebih jelas mengenai persyaratan dokumen pemberian fasilitas pembiayaan KPR BTN iB di BTN Syariah Cabang Pekanbaru :

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/Pasport pemohon dan suami/istri	√	√	√
Pas foto 4x6cm pemohon dan suami/istri	√	√	√
Fotocopy Kartu Keluarga	√	√	√
Fotocopy surat WNI, Surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	√	√	√
Fotocopy NPWP (Pembiayaan diatas 50juta)	√	√	√
Fotocopy rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	√		

Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir	√		
Neraca dan laba rugi/ informasi keuangan 2 tahun terakhir		√	√
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		√	
Fotocopy surat izin praktek profesi			√
Dokumen kepemilikan jaminan ; - Fotocopy sertifikat dan IMB - Surat pesanan/ penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana Anggaran Biaya (RAB)	√	√	√
Denah lokasi rumah tinggal	√	√	√
Fotocopy surat nikah/cerai	√	√	√

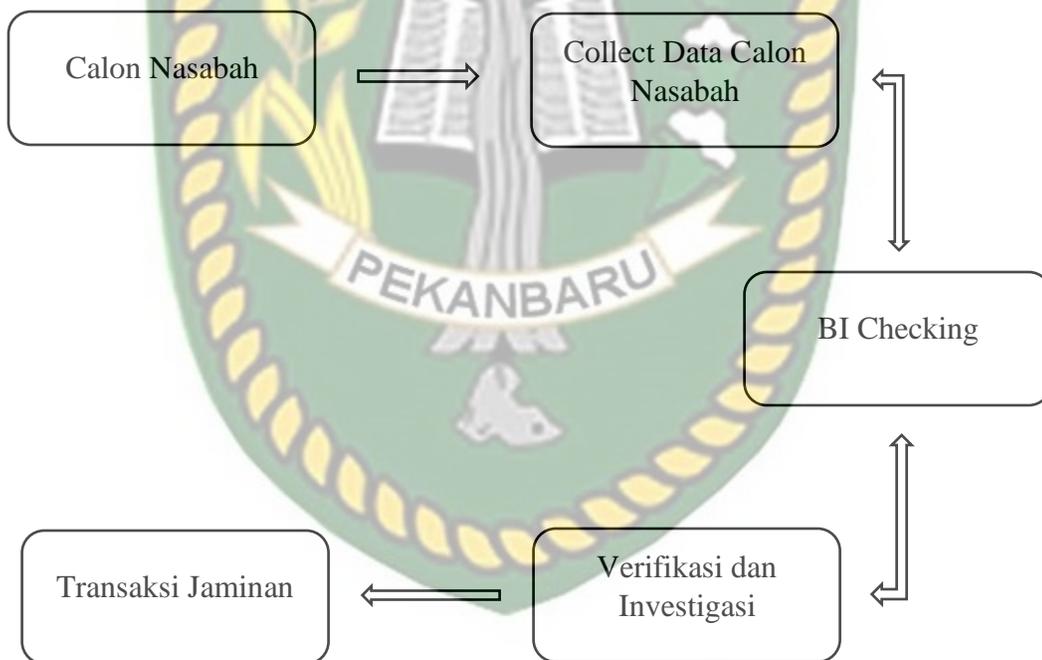
*Sumber : Data diperoleh penulis dari BTN Syariah Cabang Pekanbaru*

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

### 1. Tata Cara Pengajuan Pembiayaan KPR (KPR BTN iB)

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

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



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

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

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

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

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

## **2. Persetujuan Pembiayaan KPR BTN Syariah (KPR BTN iB)**

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

## **3. Proses Pencairan Pembiayaan KPR (KPR BTN iB)**

Pihak kreditur melaksanakan pencairan dana pinjaman untuk pembiayaan KPR kepada debitur pembiayaan yang bersangkutan. BTN Syariah Cabang Pekanbaru bisa meminta pembayaran uang muka atau uang DP pembiayaan KPR untuk tanda kepastian bahwa debitur ingin membeli dan memiliki rumah tersebut.

Uang muka menjadi bagian pelunasan apabila akad murabahah disepakati. Besar uang tergantung atas ketentuan BI yang berlaku pada saat itu.

#### **4. Monitoring Pelunasan Pembiayaan KPR (KPR BTN iB)**

Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan KPR tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tapi juga akan ikut melakukan monitoring atau memantau proses jalannya usaha nasabah yang telah diberikan pembiayaan. Monitoring atau pemantauan yang dilakukan oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru sampai debitur yang bersangkutan melaksanakan penyelesaian pembayaran (pelunasan) “pembiayaan KPR (KPR BTN iB).”

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

## **B. Penyelesaian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang 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 Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan Apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut :

Adapun faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet adalah faktor ekonomi di masa pandemi Covid-19, kurangnya kesadaran dari debitur untuk membayar kewajibannya dan faktor ketidak sesuaian (tidak suka) bangunan rumah yang sudah di proses oleh pihak Bank BTN Syariah kepada debitur.

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 Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan Bagaimana solusi atau penyelesaian jika debitur gagal bayar angsuran yang telah ditetapkan pada saat perjanjian dibuat ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Proses penyelesaian jika pembiayaan murabahah bermasalah atau macet maka yang akan dilakukan oleh BTN Syariah 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 telpon (on call).
2. Pihak bank akan memperpanjang jangka waktu (toleransi keterlambatan) untuk membayar angsuran guna meringankan beban nasabah apabila nasabah memiliki kebutuhan yang lebih pentih atau darurat (urgent) sehingga menyebabkan keterlambatan dalam membayar angsuran, yang terpenting nasabah masih memiliki pekerjaan atau pendapatan (itikad baik)
3. Pihak bank akan mendatangi kediaman debitur sekaligus menjalin silaturahmi dan melakukan musyawarah
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 Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan Bentuk wanprestasi apa yang dilakukan oleh pihak debitur ? 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 factor yang menyebabkan terjadinya kredit macet diantaranya ; (Supramono, 2014, p. 269)

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

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

#### 1. Rescheduling atau penjadwalan kembali

Merupakan perubahan syarat-syarat dan ketentuan kredit hanya mengenai jadwal pembayaran atau jangka waktu. Pada kredit macet, pada umumnya setiap 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 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 KUHPerdara bahwa jika terdapat salah satu pihak tidak melakukan kewajiban (prestasi) maka pihak yang lainnya yang terlibat dalam perjanjian untuk memberikan peringatan terlebih dahulu, biasanya disebut dengan somasi.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Sandi Sasmita selaku Mortgage Consumer Financing Unit Head (MCFU Head) BTN Syariah Cabang Pekanbaru atas pertanyaan Bagaimana tindakan pihak bank jika nasabah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran ? dengan adanya pertanyaan tersebut penulis mendapatkan jawaban sebagai berikut:

Pihak BTN Syariah Cabang Pekanbaru akan mengingatkan dengan cara mengirimkan surat pemberitahuan : Surat Teguran 1 (Pertama), Surat Teguran 2 (Kedua) dan Surat Teguran 3 (Ketiga).

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

1. Fasilitas pembiayaan merupakan salah satu bentuk kegiatan yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru kepada calon debiturnya, dengan adanya pembiayaan kepada debitur maka pihak bank mendapat keuntungan dengan cara bagi hasil. Pemberian fasilitas pembiayaan kepada debitur/masyarakat, maka bank pasti akan selalu berhadapan dengan resiko pembiayaan (kredit macet/wanprestasi), untuk menghindari terjadinya pembiayaan kredit macet/wanprestasi maka pihak Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru harus melakukan pengawasan secara khusus (check, richeck dan crooscheck) kepada nasabah yang diduga akan merugikan bank setelah terjadinya pencairan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Prosedur kepemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru, dilakukan dengan cara pemberian pembiayaan KPR yang dilakukan berdasarkan prinsip murabahah (jual-beli). Adapun proses pemberian KPR BTN Syariah Cabang Pekanbaru yaitu dengan pemberkasan, wawancara dan SID/BI Checking, analisa, approval/keputusan, akad, pencairan, proses dokumen dan pencairan terakhir.

3. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru dapat dibagi menjadi dua yaitu :

a. Faktor internal meliputi:

- 1) Terbatasnya jumlah personil analis pembiayaan (Account Officer) sedangkan jumlah nasabah yang mengajukan permohonan KPR BTN Syariah sangat banyak sehingga ada kemungkinan timbulnya kekurangan telitian dalam melaksanakan analisa.
- 2) Tidak tersedianya petugas khusus untuk melakukan pembinaan nasabah, sehingga munculnya indikasi seorang nasabah akan menjadi nasabah pembiayaan KPR bermasalah, tidak dapat diantisipasi pada saat nasabah tersebut mulai menunggak.

b. Faktor Eksternal meliputi:

- 1) Nasabah di PHK dari kerjanya, sehingga nasabah tidak mempunyai penghasilan untuk melakukan kewajiban pembiayaannya.
- 2) Nasabah diturunkan dari jabatan sehingga penghasilannya menurun dan tidak mampu melakukan pembiayaannya terhadap bank.
- 3) Sisi agunan yaitu rumah yang dibiayai belum dihuni nasabah, atau terkena banjir dan lain-lain.
- 4) Nasabah menunggak karena rumah yang dibiayai tidak sesuai dengan keinginan nasabah.

- 5) Nasabah mempunyai masalah keluarga yang berpotensi untuk menunggak pembayaran, misalnya cerai.
  - 6) Nasabah terdampak oleh musibah alam pandemi covid-19, sehingga mengganggu stabilitas penghasilan nasabah untuk membayar angsuran kredit pemilikan rumah (KPR).
4. BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan wanprestasi pembiayaan kredit macet sesuai dengan PBI No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) sebagaimana aturan pelaksana Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu dengan R3 yakni Rescheduling (perubahan jangka waktu pembayaran), Reconditioning (memperkecil margin keuntungan) dan Restructuring (perubahan persyaratan pembiayaan). Selanjutnya jika nasabah tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya tapi masih beritikad baik maka pihak bank akan melakukan penjualan agunan dibawah tangan. Terakhir, jika nasabah tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya maka pihak bank akan melakukan lelang untuk menutupi kerugian bank.

## B. Saran

1. Dalam memberikan pinjaman pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada calon nasabah, sebaiknya pihak Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru harus sangat berhati-hati dan selektif dalam memberikan pembiayaan yaitu dengan cara melakukan pengawasan yang khusus dan memperhatikan itikad atau karakter/watak dari debitur sebelum dan sesudah mendapatkan pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dari BTN Syariah Cabang Pekanbaru, guna meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan yang macet atau bermasalah.
2. Kepada para nasabah atau debitur yang menggunakan fasilitas pembiayaan perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) KPR BTN iB di Bank BTN Syariah Cabang Pekanbaru, agar dapat memahami, mematuhi dan melaksanakan seluruh isi perjanjian yang telah disepakati antara debitur dengan pihak BTN Syariah Cabang Pekanbaru, sehingga dengan demikian dapat menghindari terjadinya wanprestasi di kemudian hari, dan debitur dapat terhindar dari sanksi-sanksi yang diberikan oleh pihak Bank dalam hal ini suta aset (lelang perumahan).
3. Diharapkan Undang-undang Perbankan bisa memberikan perlindungan terhadap nasabah, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dan terhadap perjanjian akad murabahah yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru dapat memenuhi unsur keadilan bagi nasabah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku :

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

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

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

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

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

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

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

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

HS, S. (2008). *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.

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

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

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

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

Ibrahim, J. (2004). *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah* . Bandung : Refika Aditama .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- S, A. (2007). *Ekonomi* . Jakarta: Erlangga.
- S.Meliala, D. (2012). *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW* . Bandung : Nuansa Aulia .
- Sinungan, M. (2000). *Manajemen Dana Bank* . Jakarta: Bumi Aksara.
- Soedharyo Soimin, S. (2015). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta : Sinar Grafika.
- Soimin, S. (2016). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta: Sinar Grafika
- Suharnoko. (2012). *Hukum Perjanjian* . Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* . Jakarta : Rineka Cipta .
- Supramono, G. (2014). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta : Rineka Cipta .
- Sutarno. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* . Bandung : Alfabeta.
- Sutarno. (2014). *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank* . Bandung : Alfabeta
- Syafrinaldi. (2014). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.
- Syarifudin, A. S. (2006). *Benang Kusut Peradilan Korupsi Perbankan*. Jakarta Pusat: Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN).

**Jurnal :**

- Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing. *UIR Law Review Vol.2 No.2*, 397. 2022  
<https://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/1663>
- Admiral. (2019). Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan. *Fakultas Hukum UIR*, 129. 2022  
<https://ejournal.uniks.ac.id/index.php/KODIFIKASI/article/view/74/54>
- Bakari, U. R. (2015). Analisi Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Di BTN Cabang Gorontalo . *Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo*. 2022, from  
<http://siat.ung.ac.id/files/wisuda/2014-2-1-74201-271410151-bab1-16012015090416.pdf>
- Euis Amalia, M. d. (2007). Konsep dan Mekanisme Bank Syariah. *FSH UIN Syahid Jakarta*, 29. 2022, from <https://onesearch.id/Record/IOS6578.3493>
- Ikhsan. (2015). Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah di Bank Rakyat Indonesia Unit Simpang Baru Pekanbaru. *JOM Fakultas Hukum*. 2022, from <https://media.neliti.com/media/publications/34442-ID-tindakan-penyelamatan-kredit-bermasalah-di-bank-rakyat-indonesia-unit-simpang-ba.pdf>
- Permatasari, Y. (2016). Analisis Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Antara Nasabah dengan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan. *Fakultas Hukum UIR* . 2022

Nabila, D. (2021). Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu Panam Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. *Fakultas Hukum UIR*. 2022

Rahdiansyah. (2018). Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil. *Fakultas Hukum UIR*, 313. 2022, <https://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/1434/920>

**Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

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

**Internet :**

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, 2022*

<https://www.bphn.go.id>

*Sejuta Rumah Untuk Sahabat Dengan BTN, 2022*

<https://www.btn.co.id/id/syariah-home>

*Bebas Riba Sekaligus Untung Dengan Manfaat Syariah, Produk dan Layanan*

*BTN Syariah, 2022* <https://lifepal.co.id/media/btn-syariah/>.

