

**PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI PADA PT BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK (STUDI DI PERUMAHAN
NUANSA BERINGIN RESIDENCE KECAMATAN PAYUNG
SEKAKI KOTA PEKANBARU))**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H)

OLEH :

OLGA OKTAVIA

NPM : 161010003

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020

ABSTRAK

Hak dan kewajibannya debitur untuk memenuhi ketentuan setelah adanya pengangkatan kredit kepemilikan rumah kredit, namun masih banyak debitur yang melakukan pelanggaran sebagaimana yang telah disetujuinya secara tertulis atau yang disepakati sebagaimana yang terjadi di Perumahan Nuansa Beringin Residence, dimana dari seluruh jumlah rumah yang telah dibangun yaitu 215 buah, maka dari jumlah tersebut masih terlihat sebanyak 50 rumah yang belum dihuni oleh debitur pada hal diketahui bahwa setelah terjadinya pengangkatan kredit dan diadakannya persetujuan kredit maka rumah tersebut sudah selayaknya dihuni. Jadi dengan demikian maka masih banyak debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk menjalankan segala perjanjian yang dibuat dan disepakatinya terhadap perjanjian kredit sehingga perbuatan debitur tersebut tergolong kepada perbuatan cidera janji.

Masalah pokok terkait dengan Bagaimana Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan Apa Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Jenis penelitian *observational research* yaitu dengan cara survey atau meninjau langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yaitu wawancara dan kuisioner. Sedangkan sifat penelitiannya adalah deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah belum berjalan dengan maksimal dikarenakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak debitur tidak dijalankan sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, dikarenakan masih banyak rumah yang belum di tempati setelah adanya pengangkatan kredit. Sehingga hal ini dapat menyebabkan debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit, dan Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu setelah perjanjian kredit, namun dikarenakan kurangnya kesadaran dari pihak debitur untuk menjalankan hak dan kewajibannya serta kurangnya pengawasan, pemeriksaan dan tindakan dari pihak Bank.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK (Studi Di Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru)”**.

Penulis menyadari sepenuhnya dalam menyusun serta menyelesaikan skripsi ini mendapatkan banyak arahan, bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan serta membantu penulis dalam menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.

4. Kepada orang tua penulis yaitu Zubir Yunus (Ayahanda) dan Indrawati (Ibunda) yang telah memberikan bantuan baik moril dan materil serta selalu mendoakan yang terbaik kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini dengan baik.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada sahabat-sahabat penulis yaitu Firda Syaflina, Stewin Danil Wihardi, Nadila Febrina, Siska Harianti, Amelia Uswatun Hasanah, Indah Artika Sari, Vina Triariska, Rina Khodizah Pasaribu, Anita Rosiana serta teman-teman angkatan 2016 yang telah bersedia memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materil, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempunaan penulisan.

Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Allah Ya Rabbal Alamin

Pekanbaru, Maret 2020

Penulis

Olga Oktavia



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT	v
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING	vi
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Konsep Operasional.....	21
F. Metode Penelitian	22
BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	41
C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara (BTN)	47

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.....	53
B. Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.....	69

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA.....	78
----------------------------	-----------

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tingginya angka percepatan perekonomian nasional sekarang, sangat berpengaruh terhadap kebutuhan manusia. Terutama dalam pemenuhan untuk memiliki rumah. Fenomena tersebut juga memiliki dampak kepada pertumbuhan pembangunan perumahan. Dapat diketahui menurut “Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, menyebutkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.

Sehubungan dengan hal itu, maka untuk melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan tidak dapat dilakukan hanya sepihak saja, melainkan membutuhkan beberapa pihak yang bisa membantu pembangunannya. Pihak tersebut antara lain yaitu pihak pengembang atau *developer* yang dilaksanakan secara sistematis dan terkontrol dengan tepat, agar pembangunan yang dilaksanakan dapat memberikan pemerataan dan keadilan sebagai landasan untuk mencapai kemakmuran rakyat.

Pada dasarnya setiap pembangunan yang dilaksanakan maka pasti memiliki tujuannya, seperti halnya yang telah disebutkan pada “Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, menyatakan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan”.

Berdasarkan tujuan sebagaimana yang disebutkan diatas, dapat dijelaskan setiap manusia membutuhkan rumah sebagai kebutuhan pokok untuk memenuhi kebutuhan kehidupan keluarganya. Sehingga rumah memiliki fungsi sebagai wadah atau tempat berkumpulnya seluruh keluarga untuk berlindung. Dengan adanya rumah maka setiap orang akan merasa memiliki kenyamanan untuk melakukan istirahat dan berinteraksi dengan lainnya. (Kamaludin, 2008: 2)

Akan tetapi saat ini tidak dapat dipungkiri pada masa sekarang untuk memiliki rumah sangatlah sulit sehingga banyak masyarakat yang belum bisa mempunyai rumah yang disebabkan perekonomiannya yang dalam kategori rendah. Sehingga tidak memiliki kemampuan untuk membeli ataupun membangun sebuah rumah, atas hal tersebut maka sangatlah diperlukan suatu kebijakan dari pemerintah untuk membantu permasalahan yang dialami masyarakat tersebut agar mendapatkan kesejahteraan yang lebih baik lagi.

Pada dasarnya pemerintah telah mengupayakan untuk melakukan pembangunan perumahan dengan dibantu oleh pihak Bank sebagai penyalur dana sementara, dengan maksud Bank memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat untuk memiliki rumah yang dibangun oleh developer. Sehingga dengan adanya kredit ini maka setiap masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah dengan cara melakukan pembayaran angsuran kepada pihak Bank.

Jadi dapat dikatakan penyaluran keuangan pembiayaan kepada masyarakat berfungsi untuk bisa membantu masyarakat pada umumnya, penyaluran tersebut tidak lain juga merupakan sebagai kegiatan usaha dari pihak Bank untuk memberikan fasilitas kredit.

Menurut “Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah, Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Sehingga kegiatan penyaluran keuangan tersebut dilakukan dikarenakan tindakan kepercayaan pihak Bank kepada masyarakat untuk melunasi semua fasilitas yang telah diberikannya.

Dalam pelaksanaan jual beli rumah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) hal paling penting yaitu dibuatnya perjanjian antara debitur dan kreditur. Dimana perjanjian merupakan suatu tindakan dimana setiap subjek hukum dalam melakukan pengikatan sebagaimana hal yang dikehendaki. (Subekti, 2002: 1) Sehingga pada dasarnya ikatan tersebut menjadi pengikat pada subjek yang

memberikan akibat hukum terhadap setiap hubungan yang dijanjikan atas kesanggupan untuk menepatinya.

Menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan, pengertian perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang ataupun lebih. Wirjono Prodjodikoro, juga mengartikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak dalam mana pihak yang satu berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal dan pihak yang lain berhak menuntut. (Prodjodikoro, 2006: 9)

Untuk diketahui dalam hal pelaksanaan jual beli rumah maka yang mendasari digunakan sebagai pengikatan hubungan yaitu melalui perjanjian kredit. Dimana perjanjian tersebut sebagai dasar untuk terciptanya suatu tujuan hukum yakni kepastian hukum di setiap proses kepemilikan rumah. Suatu perjanjian adalah timbal balik atau bilateral, artinya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikan kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu. (Subekti, 2002: 29)

Sehingga setiap pelaksanaan perjanjian dapat memberikan batasan yang menjadi kepentingan setiap pihak, kepentingan tersebut sebagai pengikat hubungan bagi pelaksana, serta untuk memastikan memiliki kedudukan yang sah maka sering dibuat dalam bentuk akta perjanjian.

Pelaksanaan pemberian kredit perumahan yang telah banyak memberikan bantuan kepada masyarakat dalam penelitian ini ialah oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,. Dimana sebelum dilakukannya penerimaan fasilitas kredit, maka setiap masyarakat harus menumpuh mekanisme ataupun prosedur yang ditetapkan, sama halnya dengan pihak Bank untuk memberikan fasilitas dimilikinya maka Bank juga harus memperhatikan seluruh aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan tetap memperhatikan seluruh kegiatannya memang ditujukan demi orientasi demi sejahteranya masyarakat.

Berdasarkan ketentuan “Pasal 11 perjanjian kredit debitur dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, telah memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban debitur, yaitu:

1. Debitur bersedia dan setuju untuk segera menempati rumah dan tanah atau unit Rumah Tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian kredit.
2. Hunian segera dihuni oleh debitur atas agunan, apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh debitur dan Bank, namun debitur tetap belum menghuni agunan tersebut, maka debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit.
3. Debitur setuju dan berjanji dengan sungguh-sungguh kepada bank untuk:
 - a. Menempati agunan tersebut secara layak
 - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri

- c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas agunan tersebut
 - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih, dan sebagainya
 - e. Membayar pajak bumi dan bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik agunan secara tepat dan teratur
 - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada Bank terhitung 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
4. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, debitur dilarang untuk:
- a. Mengubah bentuk konstruksi agunan yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan
 - b. Membebani lagi agunan dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali bank
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain
 - d. Mengalihkan agunan kepada pihak lain
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas agunan tersebut

- f. Menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas agunan kepada pihak lain”.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terlihat adanya hak dan kewajibannya debitur untuk memenuhi ketentuan setelah adanya pengangkatan kredit kepemilikan rumah kredit, namun masih banyak debitur yang melakukan pelanggaran sebagaimana yang telah disetujuinya secara tertulis atau yang disepakati sebagaimana yang terjadi di Perumahan Nuansa Beringin Residence, dimana dari seluruh jumlah rumah yang telah dibangun yaitu 215 buah, maka dari jumlah tersebut masih terlihat sebanyak 50 rumah yang belum dihuni oleh debitur pada hal diketahui bahwa setelah terjadinya pengangkatan kredit dan diadakannya persetujuan kredit maka rumah tersebut sudah seleyaknya dihuni. Jadi dengan demikian maka debitur masih belum beritikad dengan baik menjalankan segala perjanjian yang dibuat dan disepakatinya terhadap perjanjian kredit sehingga perbuatan debitur tersebut tergolong kepada perbuatan cidera janji.

Sehingga atas fenomena yang terjadi, membuat penulis memiliki ketertarikan untuk memaparkan menjadi sebuah judul skripsi yakni, **“Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK,. (Studi Di Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru)”**.

B. Perumusan Masalah

Berikut dapat penulis paparkan mengenai rancangan dari pokok permasalahan, yakni:

1. Bagaimana Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk?
2. Apa Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Untuk tindak lanjut dari permasalahan yang telah dirancang diatas, adapun tujuan dilaksanakannya penelitian yaitu sebagai:

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
2. Untuk Mengetahui Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk

Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

2. Manfaat Penelitian

Kemudian penulis juga menjabarkan kemanfaatan melakukan penelitian yakni:

1. Sebagai sarana untuk menambah serta mengembangkan pemikiran, untuk memperoleh pengetahuan selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
2. Dapat memberikan pandangan kepada masyarakat luas betapa pentingnya Pelaksanaan hak dan kewajiban Perjanjian kredit pemilikan rumah.

D. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Setiap melakukan perjanjian maka para pihak yang berkepentingan berkewajiban untuk memahami segala sesuatu maksud yang dijanjikan, terutama dalam hal substansi perjanjian. Hal ini agar yang diperjanjikan tidak memiliki pertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan kebiasaan. Dalam bahasa Belanda perjanjian disebut *Overeenkomst*, beberapa ahli hukum juga menerjemahkan sebagai persetujuan. Istilah persetujuan digunakan apabila terjadinya suatu perjanjian maka hal tersebut diperlukannya kesepakatan diantara masing-masing pihak. (Simanjuntak, 2017: 5)

Persetujuan merupakan bagian dari perjanjian yang mana satu atau sekelompok masyarakat melakukan tindakan untuk menjanjikan sesuatu hal yang dikehendaki terselesaikan sebagai suatu tujuan bersama. Pada intinya tindakan tersebut menimbulkan suatu sanksi hukum. Dimana sanksi hukumnya yaitu salah satu pihak wajib untuk menjalankan tugasnya dan satu pihak lagi wajib untuk memenuhi tanggung jawabnya untuk memberikan suatu prestasi. (Setiawan, 2015: 5)

Perjanjian pada intinya terlaksana baik berbentuk tertulis ataupun tidak tertulis (lisan). Dimana perjanjian secara tertulis digunakan sebagai bahan pembuktian jika timbulnya suatu permasalahan dikemudian hari. Kemudian Perjanjian tidak tertulis atau lisan yaitu perjanjian yang hanya dilakukan tanpa adanya bukti secara autentik sehingga jika ada permasalahan sangat sukar untuk dibuktikan. Namun kedua bentuk tersebut sama-sama mempunyai kekuatan dan kedudukan yang dapat dilakukan oleh setiap orang yang berkehendak. Jadi dapat dikatakan perjanjian merupakan hubungan timbal balik diantara kepentingan masing-masing.

Dapat diketahui bahwasanya perjanjian memiliki asas hukum yang mempunyai kewajiban bagi setiap pelaku perjanjian untuk memperhatikannya, yakni:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini dinyatakan pada “Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini pada

dasarnya menyerahkan kepentingan seseorang kepada pihak lain menurut kebebasannya, hak tersebut antara lain:

- a. Bentuk perjanjian yang akan dibuat;
 - b. Menentukan para pihak yang akan melakukan perjanjian;
 - c. Membuat substansi atau klausula perjanjian;
2. Asas Konsensualisme
- Sebagaimana dapat dijelaskan “Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara” maka asas ini tersusun dari adanya kesepakatan. Dimana perjanjian dapat sah jika sudah ada suatu kesepakatan. Sehingga asas ini merupakan syarat utama bagi seseorang dengan orang lain untuk mengadakan perjanjian.
3. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)
- Dasarnya diatur menurut “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dimana jika dilihat dari aturan tersebut maka sebagai bagian yang melekat kepada seluruh pihak dalam perjanjian, dimana setiap perjanjian yang akan disepakati harus memiliki nilai itikad baik untuk melaksanakan hingga perjanjian tersebut memiliki hasil.

Berdasarkan “Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian” menyatakan:

1. Adanya kata sepakat

Maksudnya yaitu sepakat ini dilakukan sebelum penyusunan yang diinginkan sebagai bentuk pengikatan. Yang mana setiap orang atau lebih menyepakati segala sesuatu yang dikehendaki. Sebagaimana “Pasal 1321 KUHPerdota menyatakan, Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan sebagai dasar yang sangat melandasi untuk menentukan terhadap perjanjian, dimana perjanjian yang dibuat tersebut memiliki akibat hukum sehingga memerlukan kecakapan untuk melakukan perjanjian.

Menurut “Pasal 1329 KUHPerdota, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Kemudian “Pasal 1330 KUHPerdota, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu”.

Ketidakcakapan memiliki bentuk yang dapat mengakibatkan terhadap pelaksanaan dari perikatan, dikarenakan sebagai salah satu dari perikatan maka dalam perjanjian berakibat jika salah seorang memintakan adanya pembatalan terhadap yang telah dijanjikan maka hakim dapat membatalkannya. Hal tersebut dikarenakan:

1. Adanya suatu hal tertentu

Maksudnya yakni memiliki kejelasan yang dapat menentukan sesuatu hal yang diperjanjikan. Pada “Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Pada intinya tidak ada batasan mengenai nominal dari barang yang diperjanjikan.

Menurut “Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

Selanjutnya “Menurut Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

2. Adanya suatu sebab yang halal

Maksudnya yakni substansi perjanjian tidak boleh mempunyai pertentangan terhadap aturan yang mengatur. Sehingga tidak ada pertentangan diantara setiap orang yang melaksanakan perjanjian ataupun disaat penentuan substansinya perjanjian tetapi isi tersebut asalkan tidak menyalahi aturan yang berlaku.

Sebagaimana pada “Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. (Simanjuntak, 2017: 284-285)

Berdasarkan penjelasan akibat ketidakcakapan diatas, setelah syarat-syarat perjanjiannya dapat dipenuhi maka setelah adanya persetujuan untuk menjalankannya maka setiap pihak harus melaksanakannya setiap kepentingan sebagaimana tertera dalam perjanjian. Kepentingan tersebut dikatakan sebagai adanya prestasi. Namun jika tidak dapat memenuhinya maka akan timbul akibat hukum yaitu adanya perbuatan wanprestasi atas pelanggaran isi perjanjian. (Miru, 2013: 67)

Pada dasarnya yang dilakukan tersebut diatas yang mengikat satu sama lainnya merupakan suatu perikatan. (Muhammad, 2000: 198) Perikatan itu adalah hubungan hukum. Hubungan hukum itu timbul karena adanya peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang.

Di dalam perikatan terdapat pihak-pihak yang mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, dan sebaliknya. Sesuatu yang dituntut itu disebut prestasi, yang menjadi objek perikatan. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Kemudian jika melihat pernyataan Salim HS maka beliau lebih menekankan secara umum mengenai hubungan dari para subjek hukum terhadap sejumlah harta yang akan dilakukan pengikatan. Dimana beliau menekankan bahwasanya perjanjian sebagai perhubungan subjek hukum atau lebih yang mana setiap subjek memiliki suatu prestasi atas kepentingan yang melekat terhadap kepentingannya yang telah menjadi kesepakatan. (Prodjodikoro, 2006: 9)

Selanjutnya hal yang sama dinyatakan oleh Wirjono Prodjodikoro, bahwa perjanjian dinyatakan sebagai suatu pelaksanaan hubungan diantara para pihak yang didasarkan adanya hal untuk melaksanakan suatu janji terhadap suatu harta kekayaan yang menjadi dasar kepentingan untuk menjalankan segala sesuatu yang telah ditentukan.

Sebagai bagian dari perikataan maka perjanjian menciptakan adanya suatu pelaksanaan hak dan kewajiban satu sama lainnya. Dimana pada dasarnya perjanjian berisikan hal-hal yang dikehendaki orang yang mempunyai kepentingan dimana kepentingan tersebut harus dijalankan oleh orang lainnya. (Mertokusumo, 2010: 156) sebagaimana “Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. (Widjaja, 2010: 52) penjelasan tersebut pada intinya memperlihatkan adanya implikasi hukum yang dijanjikan terhadap adanya pelaksanaannya perjanjian yang disepakati ataupun harus ada prestasi.

Pada dasarnya penelitian mengenai perjanjian kredit kepemilikan rumah telah pernah diteliti oleh Eko Parna Turnip, dengan judul penelitian Pelaksanaan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Pemberian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Jaya Perkasa di Pekanbaru, yang menyatakan bahwasanya tata cara pelaksanaan pemberian kredit dengan hak tanggungan dilakukan dengan memenuhi segala syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh BPR Mandiri Jaya Perkasa dan notaris mengeluarkan dua dokumen yaitu APHT dan SKMHT. Hambatan yang terdapat dalam pelaksanaannya bahwa masyarakat yang ingin melakukan pinjaman kredit ada yang tidak memiliki sertifikat tanah yang terdaftar di BPN sehingga BPR Mandiri Jaya Perkasa memberikan kredit percaya yang diberikan lebih dari tiga bulan hal ini tergantung dari kebijakan suatu pimpinan, jaminan yang diberikan adalah berupa SKGR yang secara hukum sangat lemah kedudukannya, dan hambatannya selanjutnya adalah kredit macet dan upaya yang dilakukan dengan mengedepankan asas kekeluargaan dan secara administrasi. (Turnip, 2016: 84)

Kemudian oleh Fakhrun Nisa, dengan penelitian yakni, Pemberian Kredit Dengan Pemasangan Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Sarimadu Kabupaten Kampar, yang menyatakan bahwasanya pemberian kredit dengan pemasangan hak tanggungan sertifikat hak milik pada BPR Sarimadu Bangkinang sebagian besar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada. Hambatan yang dihadapi oleh Bank adalah kelengkapan persyaratan permohonan kredit seperti NPWP

yang tidak dilampirkan dalam permohonan kredit hal tersebut menjadi masalah oleh pihak bank untuk melakukan pencairan kredit. Dalam ketentuan bank wajib untuk melakukan pengendalian setelah pemberian kredit namun dalam kenyataannya bank tidak melakukan pengendalian dalam mengunjungi tempat usaha debitur secara periodik serta debitur tidak melakukan kewajibannya (wanprestasi). Penyelesaian hukum jika terjadi wanprestasi bank lebih memilih jalur kekeluargaan seperti musyawarah karena dipandang lebih efektif, jika cara ini tidak berhasil maka pihak bank mengambil tindakan penyelesaian kredit melalui pelelangan umum yang diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). (Nisa, 2016: 94-95)

Selanjutnya Bobby Eka Putra dengan penelitiannya yakni, Perbandingan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Bank Syariah Di Kota Pekanbaru yang menyatakan, prinsip-prinsip yang digunakan dalam pertimbangan kelayakan kredit dan pembiayaan adalah sama, yaitu sama-sama mengacu kepada prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*). Perbedaannya hanya terletak pada penekanannya dimana kredit pada bank BNI yang konvensional lebih menekankan pada aspek jaminan sedangkan pembiayaan pada bank BNI syariah lebih mengutamakan aspek pribadi/karakter individu. Mengenai prosedur kedua jenis pinjaman ini (kredit maupun pembiayaan) mempunyai prosedur tertentu yang ditentukan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh masing-masing bank. (Putra, 2017: 114-115)

Selanjutnya oleh Dodi Desmon Marbun, dengan judul penelitiannya, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Antara Debitur dan Kreditur Dalam Prinsip Keseimbangan Berkontrak Pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Unit Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu, yang menyatakan bahwa pelaksanaannya belum menciptakan antara hak dan kewajiban dari para pihak dalam hal ini bank dan nasabah sebagai debitur, seharusnya perjanjian kredit perlu memuat asas keseimbangan, keadilan dan kewajaran yang merupakan pedoman serta menjadi rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian kredit yang akan dibuat sehingga pada akhirnya akan menjadi perikataan yang berlaku bagi para pihak. (Marbun, 2017: 95)

Kemudian Serli Monika dalam penelitiannya Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Rumah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, yakni dalam pelaksanaan perjanjiannya adanya keterlambatan dalam pencairan kredit yang karena keterlambatan debitur dalam melengkapi persyaratan, ada kendala dalam persyaratan administrasi debitur, dan kurang disiplinnya pegawai bank dalam menyelesaikan berkas permohonan kredit. (Monika, 2017: 79)

Selanjutnya menurut Ferindoni, dengan jurnal penelitiannya, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, menyatakan melaksanakan proses-proses pemberian kredit, calon debitur harus bertemu dengan developer perumahan yang ingin di beli, kemudian menentukan unit rumah, dan menentukan Bank yang akan dipakai sebagai Kreditur. Setelah itu debitur memenuhi syarat-syarat yang akan diajukan ke bank. Dalam

pelaksanaan perjanjian kredit rumah di perbankan, maka akan dapat terjadinya wanprestasi baik dari pihak perbankan selaku kreditur ataupun dari pihak debitur seperti lambatnya pemberian surat sertifikat setelah lunas, terjadinya kredit macet dan menjual/menyewakan Objek Kredit tanpa sepengetahuan bank. (Ferindoni, 2016: 14)

Kemudian oleh I Putu Wira Kresnadi, dengan jurnal penelitiannya, Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi (Studi Bank BTN Kantor Cabang Mataram), menyatakan anak BTN Cabang Mataram dalam pengalihan hak kepemilikan rumah melalui pembaharuan utang atau alih debitur dan adanya klausul perjanjian bahwa debitur harus memberitahukan kepada bank untuk persetujuan. Kesimpulan penelitian bahwa pengalihan utang dari debitur lama kepada debitur baru dengan cara delegasi atau dengan pembaharuan utang (Novasi Subyektif Pasif). Pengalihan kredit rumah dapat dilakukan langsung melalui bank, notaris dan dibawah tangan yang memiliki kelebihan dan kelemahan. (Kresnadi, 2018: 13)

Kemudian oleh Raden Roro Faradilla Arina Permatasari, dengan jurnal penelitiannya, Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang menyatakan proses perjanjian kredit dapat terlaksana apabila telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku menurut hukum perdata maupun yang diatur secara khusus dari bank. Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Sedangkan tanggungjawab hukum muncul karena adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban.

Kesalahan dapat didasarkan pada Wanprestasi karena melanggar perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar peraturan. (Permatasari, 2017: 13)

Kemudian oleh Wulan Angka Sari, dkk dengan jurnal penelitiannya, Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri), yang menyatakan penelitian ini menghasilkan masih terdapat sistem dan prosedur KPR BTN Bersubsidi yang diterapkan BTN cabang Kediri masih ada perangkatan jabatan yang mana tugas dan fungsi masih banyak dioperasikan oleh bagian *Loan Service* (LS). Kemudian untuk rangkap dokumen yang ada dalam prosedur pemberian KPR BTN Bersubsidi belum adanya prosedur wawancara 2 yang seharusnya ada dalam teori, dan dokumen yang kurang dalam perangkatnya, serta belum menerapkan *Appraisal Company* sebagai penilai jaminan. Saran terhadap penelitian ini adalah saat permohonan kredit sebaiknya personal yang berkompeten LS dibantu oleh *Loan Service Officer* (LSO) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab pemberian KPR BTN Bersubsidi. Saran lain yaitu, prosedur wawancara dilakukan 2 (dua) tahap untuk lebih mengetahui keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit. (Wulan Angka Sari, 2016: 97)

Kemudian oleh Luh Ayu Adi Wardani, dkk, dengan jurnal penelitiannya, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT (PERSERO) Bank Tabungan Negara, Tbk. Di Kota Denpasar, yang menyatakan

apabila terjadi alih debitur maka pihak debitur harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada pihak kreditur dan jika disetujui baru dilanjutkan dengan proses jual beli balik nama serta pihak debitur akan melanjutkan sisa angsuran pihak debitur sebelumnya. Selanjutnya apabila terjadi wanprestasi maka penyelesaiannya dilakukan dengan menjual barang jaminan yaitu rumah yang dibeli dari KPR BTN. (Luh Ayu Adi Wardani, Tanpa tahun: 4)

E. Konsep Operasional

Berikut juga penulis paparkan mengenai pembatasan terhadap judul yang akan dilakukan untuk diteliti yakni:

Pelaksanaan merupakan sebagai suatu tindakan untuk berbuat sesuatu hal. (Chaniago, 2002: 338)

Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang.

Kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan).

Debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain.

Kredit adalah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang diberikan Bank kepada debitur.

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang berisikan syarat dan ketentuan yang ditandatangani antara Bank dan debitur dengan persyaratan yang telah diperjanjikan.

Rumah adalah suatu bangunan yang fungsinya adalah sebagai tempat tinggal ataupun sebagai tempat berlindung.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak dibidang jasa keuangan perbankan.

Perseroan Terbatas adalah suatu badan hukum untuk menjalankan usaha yang memiliki modal terdiri dari saham-saham, yang pemiliknya memiliki bagian sebanyak saham yang dimilikinya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian observasi (*Observational research*), yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengamati dan mendeskripsikan gejala-gejala yang terjadi baik pada fenomena natural maupun sosial, yang terjadi dalam tingkatan waktu tertentu, dan tidak dapat dikendalikan oleh si peneliti. (Ali, 2017: 11) Penelitian ini penulis lakukan dengan menggunakan wawancara sebagai alat pengumpul data penelitian.

Sedangkan ditinjau dari sifat penelitian adalah penelitian deskriptif analisis yakni dengan maksud memberikan gambaran secara rinci jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. (Soekanto, 2004: 10)

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yaitu di Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru.

3. Data dan Sumber Data

Data dari penelitian ini terdiri atas:

a. Data Primer

Data penelitian ini sebagai data primernya yaitu ada yang diperoleh langsung dari para responden dengan menggunakan wawancara mengenai Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang penulis dapat secara tidak langsung, melainkan diperoleh dari buku-buku dan literatur-literatur hukum perdata, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, jurnal, dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Populasi dan Responden

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama. (Syafrialdi, 2015: 15) Dalam penelitian ini yang menjadi populasi yaitu antara lain:

- a. Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
- b. Pihak Pengembang/developer.
- c. Debitur selaku pembeli rumah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebanyak 215 orang namun dalam penelitian ini penulis hanya mengambil 50 orang saja.

Berikut ini dapat dijelaskan secara rinci di dalam pentabelan di bawah yaitu:

**Tabel I.1
Populasi dan Sampel**

No	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel
1.	Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	1 orang	-
2.	Pihak Pengembang/developer	1 Orang	-
3.	Debitur selaku pembeli rumah	215 orang	50
Jumlah		217 orang	50 orang

Sumber: Data Lapangan, 2019

Berdasarkan tabel I.1 diatas, maka penentuan yang dijadikan sampel yaitu dengan menggunakan metode sensus dan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Dimana Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Pihak Pengembang/developer menggunakan metode sensus, yaitu cara pengumpulan data apabila seluruh elemen populasi diselidiki satu persatu.

Sedangkan untuk Debitur selaku pembeli rumah, penarikan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. (Syafrialdi, 2015: 17) Metode *purposive* yaitu penarikan sampel ini dilakukan didasarkan kepada suatu tujuan yang telah ditetapkan yang diakibatkan adanya sampel yang banyak serta dengan alasan mereka memiliki sifat dan karakter yang homogen atau pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan atau dapat mewakili objek yang akan diteliti sehingga penulis mengambil sampel sebanyak 50 orang.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam pelaksanaan penelitian maka penulis membutuhkan alat yang dijadikan sebagai bantuan menemukan permasalahan yang diteliti yaitu dengan menggunakan:

a. Wawancara. Tindakan ini dilakukan bersamaan dengan masalah yang penulis ambil, yaitu dengan cara melakukan proses tanya jawab dengan responden yang ditetapkan sebelumnya.

b. Kuesioner

Kuesioner. Tindakan untuk mengumpulkan informasi dari responden yang telah dipilih, dengan cara pertanyaan yang telah penulis persiapkan dapat ditanggapi oleh responden tersebut.

6. Analisis Data

Setelah data diperoleh dari hasil wawancara dan kuesioner, maka terlebih dahulu dilakukan pengolahan serta menyesuaikan dengan mengklasifikasikannya sesuai dengan masalah pokok, kemudian data yang telah dikelompokkan tersebut disajikan sesuai dengan maksud yaitu wawancara berdasarkan uraian kalimat sedangkan kuesioner diuraikan berdasarkan tabel, selanjutnya penulis melakukan interpretasi data dengan menghubungkan satu data dengan data yang lainnya, kemudian penulis menghubungkan teori-teori hukum dan pendapat para ahli.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun selanjutnya penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan metode deduktif yang artinya menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada ketentuan yang bersifat khusus tentang Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Studi di Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru).

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian telah menjadi kebiasaan di kehidupan masyarakat untuk melakukan sesuatu perbuatan yang mengakibatkan adanya akibat hukum. Perjanjian pada dasarnya memiliki banyak bentuk untuk dapat diartikan baik secara luas dan sempit. Perjanjian dalam arti luas bahwa setiap perjanjian menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak yang bersangkutan. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit lebih ditujukan terhadap hubungan hukum seperti dalam Buku III B.W.

Pengertian perjanjian tersebut pengaturannya terdapat secara khusus di dalam konsep perikatan bagian buku ketiga, dimana perjanjian memiliki asas hukum yang salah satunya, jika diartikan perjanjian meletakkan suatu unsur untuk membebaskan kepada setiap orang untuk melaksanakan suatu perjanjian dengan mengatur segala isi dari perjanjian tanpa melanggar perundang-undangan yang berlaku, ketentuan umum, dan kesusilaan.

Dalam hukum terdapat perbedaan antara perjanjian dan perikatan. Sebab bahasa perikatan luas dibanding perjanjian. Perikatan bukan hanya soal perihal pengertian hubungan hukum yang tidak sama sekali bersumber dari suatu perjanjian, namun perikatan tumbuh dari undang-undang.

Secara umum menurut “Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan pengertian, yaitu: perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikat dirinya kepada satu orang lain atau lebih”. Maksud pengertian tersebut bahwasanya perjanjian adalah susunan perkataan yang mana berisi unsur untuk berjanji ataupun adanya kemampuan seseorang untuk menjalankannya.

Namun menurut R. Setiawan, bahwa pengertian perjanjian yang dimaksud dalam aturan tersebut terlihat belumlah maksimal atau tidak lengkap. Sebab pengertian cukup melandasi dengan menjelaskan adanya persetujuan sepihak dengan mengandung arti yang luas, untuk itu beliau mendefinisikan secara lain yakni:

- a. Adanya akibat hukum atas setiap tindakan ataupun perbuatan yang dilakukan.
- b. Adanya penambahan perkataan “atau saling mengikat dirinya” kedalam “Pasal 1313 KUHPerdatta sehingga pengertiannya, perjanjian menjadi suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. (Setiawan, 1994:49).

Menurut Abdul Kadir Muhammad yang merumuskan kembali pengertian perjanjian berdasarkan “Pasal 1313 KUHPerdatta, bahwa perjanjian merupakan persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”. (Kadir, 1993:78).

Perjanjian sebagai suatu bagian dari adanya perbuatan hukum yang dijalankan oleh para pihak yang menghendaknya, sehingga jika untuk menjalankannya maka sangat dibutuhkan adanya unsur pendukung yakni hak dan kewajiban demi terwujudnya akibat hukum atas pelaksanaannya.

Kepentingan yang dijalankan pada dasarnya dalam bentuk harta yang dapat difungsikan sebagai tanggung jawab untuk pemenuhan kepentingan, sehingga jika tidak dijalankan dengan sebagaimana mestinya pastinya memiliki akibat yakni pihak lainnya dapat melakukan penuntutan. (Prodjodikoro, 1981:11).

Menurut R. Subekti yang pada intinya menyatakan bahwasanya, Perjanjian merupakan sebagai suatu peristiwa untuk menjalankan sesuatu kepentingan atas adanya unsur janji dari setiap pihak sehingga dari peristiwa itu mengakibatkan timbulnya suatu perikatan. (Subekti, 2005:01).

Dari beberapa pendapat tentang pengertian perjanjian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian terdiri dari:

a. Adanya para pihak

Dalam perjanjian tidak lain para pihak terdiri dari beberapa orang subjek hukum. Subjek ini merupakan para pihak yang memiliki kewenangan sebagai pelaksana hubungan hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku pula.

b. Mempunyai persetujuan di masing-masing pihak

Sifat suatu persetujuan adalah ketetapan yang didapatkan dari adanya kesepakatan yang disepakati bersama-sama.

- c. Adanya kehendak yang akan diraih

Kehendak disini merupakan maksud yang diinginkan untuk dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya dan tidak melanggar suatu ketentuan ataupun ketetapan.

- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Dalam hal ini maka merupakan sesuatu yang diharuskan untuk dijalankan bagi yang saling mengikat dirinya bersamaan dengan kesepakatannya.

- e. Adanya bentuk tertentu

Maksud dari hal tersebut yaitu perjanjian ada memiliki beberapa bentuk yakni lisan dan tulisan, yang sama-sama memiliki unsur yang menjadi pengikat setiap hubungan.

- f. Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Para pihak terkait mempunyai kepentingan di masing-masing yang disepakati sehingga hal ini menimbulkan suatu tanggung jawab.

2. Jenis-Jenis Perjanjian

Pada dasarnya perjanjian mempunyai berbagai jenis yang sesuai dengan tujuannya yakni:

- a. Perjanjian Timbal Balik

Merupakan hubungan hukum yang memberikan hak dan kewajiban terhadap setiap pihak untuk melaksanakan suatu kepentingan. Perjanjian

ini adalah perjanjian paling umum yang sering terjadi dalam masyarakat, seperti perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tukar menukar.

b. Perjanjian Sepihak

Merupakan perjanjian yang hanya memberikan kewajiban kepada salah satu pihaknya, sedangkan untuk hak di berikan kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah.

c. Perjanjian Percuma

Merupakan perjanjian yang memberikan keuntungan kepada satu pihak yang mengadakan perjanjian, seperti perjanjian pinjam pakai.

d. Perjanjian Konsensual

Merupakan perjanjian yang muncul karena adanya keinginan para pihak terhadap sesuatu kehendak yang ingin dicapai. Perjanjian ini menjadi sah tanpa memerlukan suatu formalitas tetapi perlunya penyerahan yang sah.

e. Perjanjian sebagai dasar pembebanan

Maksud dari perjanjian ini, dimana suatu prestasi dari pihak satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak satunya atau pihak lain, untuk kedua prestasi tersebut memiliki hubungan dalam hukum. Kontra prestasi tersebut bukan hanya tentang kewajiban tatapi pemenuhan suatu imbalan juga termasuk dalam kontra prestasi.

f. Perjanjian Bernama atau *Nomminat*

Merupakan perjanjian yang memiliki nama sendiri, kemudian dikelompokkan kedalam suatu perjanjian khusus. Hal ini ditegaskan

dalam “Pasal 1319 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”. Perjanjian bernama ini memiliki jumlah yang terbatas, seperti perjanjian jual beli, perjanjian asuransi, dan perjanjian pemberian kuasa.

g. Perjanjian Tidak Bernama atau *Innominat*

Merupakan perjanjian yang pengaturannya tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan memiliki Jumlah yang tidak terbatas.

h. Perjanjian Real

Merupakan perjanjian yang dimana ada kesepakatan antara kedua pihak, disamping itu juga sekaligus dilaksanakan suatu penyerahan barang yang secara nyata atau *real*. (Patrik, 1994:56).

3. Syarat Sah Perjanjian

Aturan mengenai syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 yaitu syarat sahnya suatu perjanjian terdiri dari empat syarat:

a. Sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya

Kedua subjek hukum atau kedua pihak yang mengadakan suatu perjanjian dimana harus bersepakat, setuju terhadap hal-hal pokok dalam dari satu perjanjian yang diadakan, kehadak dalam

perjanjian tersebut diatur oleh kedua pihak. Sehingga adanya timbal balik kehendak dalam perjanjian tersebut.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian

Bahwa setiap orang yang akan membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Setiap orang yang sudah dewasa dan sehat dalam akal pikirannya, merupakan cakap dalam hukum.

Pada “Pasal 1330 KUHPerdara menegaskan tentang orang-orang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian :

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang masih dibawah pengampuan
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu”.

Tetapi hal tersebut diatas, pemberlakuannya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan perkembangan pada saat sekarang, sebagaimana ditegaskan pada “Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 Tanggal 4 Agustus 1963”, Bahwa MA menganggap pasal 108 dan pasal 110 KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi .

c. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus membahas suatu yang halal, maksudnya setiap yang di perjanjikan baik hak-hak dan kewajiban terhadap kedua belah pihak apabila timbul perselisihan.

d. Suatu sebab yang halal

Terdapat dua fungsi, pertama perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa adanya ini maka perjanjian dianggap batal. Kedua sebabnya harus halal, kalau tidak halal maka perjanjian batal. Jadi perjanjian harus tidak bertentangan dengan Undang-Undang maupun ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, mempunyai hubungan dengan orang atau pihak-pihak yang mengadakan perhubungan hukum yang dimaksud. Perjanjian yang memiliki ketidaksempurnaan sebagai subjeknya maka belum dapat dikatakan batal dalam pelaksanaan perjanjiannya dengan sendirinya, namun dimungkinkan dapat batal jika ada suatu tuntutan. Untuk syarat selanjutnya disebut syarat objektif, sebab menyangkut dari objek perjanjian. Perjanjian yang mengandung cacat pada objeknya mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan secara ketentuan hukum.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Selain memiliki beberapa jenisnya, maka perjanjian terdapat beberapa unsur yakni:

- a. Adanya pihak berjanji.
- b. Adanya persetujuan dari kedua belah pihak.
- c. Adanya suatu tujuan yang akan dicapai.
- d. Adanya prestasi yang harus dilaksanakan untuk melaksanakan dari objek perjanjian.
- e. Adanya bentuk lisan maupun tertulis.
- f. Adanya syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli unsur-unsur tersebut harus dipenuhi, seperti kesepakatan kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

J. Satrio berpendapat tentang unsur yang terletak pada pelaksanaan perjanjiannya:

- a) Unsur *essensialia*, merupakan hal yang menjadi suatu unsur menjadi suatu ketetapan untuk dimiliki pada setiap perjanjian, jika unsurnya tidak terpenuhi dapat dikatakan perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Jadi dapat dikatakan unsur ini merupakan unsur yang penting dalam pelaksanaan perjanjian.
- b) Unsur *naturallia*, merupakan menjadi hal yang sudah menjadi ketentuan dari suatu aturan yang berlaku, namun jika dikehendaki oleh setiap orang bisa menyingkirkannya atau diganti. Seperti terkait kewajiban dalam menanggung biaya penyerahan dapat disampingkan sesuai dengan kata sepakat bersama.
- c) Unsur *accidentallia*, merupakan bagian dimana setiap orang bisa menambahkan dengan sendirinya suatu ketentuan meskipun tidak ditentukan oleh suatu aturan.

5. Asas-Asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Merupakan asas yang menjelaskan bahwa dalam setiap mengadakan suatu perjanjian setiap orang bebas untuk mengatur perjanjian, baik dari bentuk, isi perjanjian maupun kepada siapa perjanjian tersebut ditujukan.

Asas ini merupakan yang menganut sistem terbuka dalam hukum perjanjian. Sebagaimana dijelaskan pada “Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Badruzaman, 1983:82).

b. Asas Konsensualisme

Asas ini menjelaskan bahwasanya perjanjian tercipta semenjak disepakatinya dari kata sepakat atau perjanjian tersebut sudah sah apabila kedua belah pihak telah menyepakati mengenai kepentingan dan tidak diperlukannya suatu unsur pelengkap lainnya, hal ini menyangkut dalam “Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah suatu perjanjian salah satunya adanya kata sepakat”.

c. Asas Itikad Baik

Dalam hal mengadakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian itikad baik ini memiliki sifat subjektif dan objektif. Untuk subjektif diartikan dalam kejujuran seseorang atau pihak dalam mengadakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum, sedangkan untuk objektif dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan norma kepatutan dan ketertiban dalam kehidupan manusia.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Sebagai nama lain dari asasnya kepastian hukum. Asas ini menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sah dan mengikat bagi mereka yang melaksanakan perjanjian tersebut. Perjanjian ini berlaku layaknya sebagai Undang-Undang, maka daripada itu para

pihak tidak akan mendapatkan kerugian dan tidak akan mendapatkan keuntungan dari perbuatan mereka dalam melaksanakan perjanjian tersebut.

Kemudian juga ada penjelasan mengenai asas perjanjian yang dikemukakan menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional, dimana telah merumuskan delapan asas yang terdiri dari : (Santiago, 2012:24)

1) Asas kepercayaan

Bahwa setiap para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian akan memenuhi setiap prestasi dalam melaksanakan suatu perjanjian.

2) Asas persamaan hukum

Maksud dari asas ini bahwa para pihak dalam mengadakan suatu perjanjian memiliki persamaan kedudukan, hak dan kewajiban dalam hukum.

3) Asas keseimbangan

Asas ini mengkehendaki bahwa kedua pihak dalam mengadakan suatu perjanjian harus mampu memenuhi dan melaksanakan perjanjian berkaian dengan kewajiban, apabila satu pihak melaksanakan kewajibannya dan pihak lain juga harus melaksanakan kewajibannya.

4) Asas kepastian hukum

Dalam hal ini dimaksudkan bahwa setiap kehendak diinginkan memiliki ketetapan yang mengikat sehingga, hubungan hukum yang dilakukan dapat dijadikan sebagai aturan yang mengikat bagi yang membuat.

5) Asas moral

Maksud dari asas ini bahwa setiap tindakan orang tidak akan melakukan tuntutan atas hak yang dimilikinya terhadap orang lain secara sukarela. Sebagai alasan untuk melakukan perbuatan tersebut adalah didasari pada moral pihak tersebut.

6) Asas kepatutan

Asas ini membahas tentang ketentuan dalam isi perjanjian. Hal ini tegas dalam “Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa persetujuan tidak hanya mengikat pada hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

7) Asas kebiasaan

Merupakan asas yang dalam perjanjian bukan hanya soal mengikat yang secara tegas diatur namun hal-hal kebiasaan juga sering diikuti dalam membuat suatu perjanjian.

8) Asas perlindungan konsumen (protection)

Asas ini menegaskan bahwa para pihak baik kreditur maupun debitur dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum dilindungi oleh hukum. Tetapi yang paling perlu membutuhkan perlindungan adalah pihak dari debitur, karena debitur mempunyai posisi yang lemah dibanding kreditur.

Dari asas-asas tersebut dapat dijadikan dasar bagi para pihak untuk mengadakan, menentukan, dan membuat perjanjian dalam melaksanakan suatu bisnis, yang mana para pihak bersepakat dan saling mengikat dalam menjalankannya. Apabila suatu waktu terjadi konflik dapat diselesaikan berdasarkan perjanjian yang mereka buat.

6. Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

Adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh setiap orang dalam menjalankan setiap yang menjadi kepentingannya. Berdasarkan “Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa terdapat tiga hal prestasi yang dapat diperjanjikan yaitu:

- 1) Untuk memberikan sesuatu.
- 2) Untuk berbuat sesuatu.
- 3) Untuk tidak berbuat sesuatu”.

Supaya dapat dilaksanakan prestasinya tersebut, maka seseorang memerlukan pengetahuan tentang sifatnya yakni:

- a) Sudah tertentu atau sudah dapat ditentukan
- b) Harus mungkin
- c) Diperbolehkan
- d) Bermanfaat bagi kreditur
- e) Terdiri atas perbuatan atau serangkaian dari sebuah perbuatan.

b. Wanprestasi

Merupakan suatu perbuatan seseorang ataupun debitur apabila belum dapat memunahi kewajibannya atau prestasinya dalam suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Terdapat dua faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, yaitu :

- 1) Kelalaian, yaitu kesalahan dari debitur tetapi kesalahannya tidak bermaksud menyebabkan terjadinya wanprestasi, yang kemudian ternyata menimbulkan wanprestasi.
- 2) Kesengajaan, merupakan perbuatan yang dikehendaki dan diketahui oleh pihak debitur, yang mana menimbulkan terjadinya wanprestasi.

7. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perikatan atau habisnya masa dari suatu perjanjian didasarkan kepada “Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Tetapi dalam undang-undang tidak memberikan ketentuan tentang hal tersebut. Para pihak berkehendak untuk menutup suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum yang kemudian tertuju pada akibat hukum tersebut. Sehingga dapat dikatakan perjanjian dapat hapus apabila setiap perbuatan hukum dilaksanakan dengan sesuai kepentingan yang dikehendaki.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kredit atau “*credere*” dapat diartikan sebagai suatu “kepercayaan”. Pada dasarnya di dalam lembaga keuangan maka terdapat hubungan hukum diantara kreditur dan debitur, dimana hubungan tersebut sebagai bentuk perkreditan. Perkreditan yang dijalankan oleh pihak kreditur bersama dengan debitur didasarkan atas kepercayaan. Dimana kreditur mempercayai debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan ketentuan waktu yang disepakati. (Usman, 2003: 236)

Menurut Rolling G. Thomas yang pada intinya menyatakan bahwasanya setiap kepercayaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur yang mendasarinya ialah adanya karakter yang bisa menganggap debitur mampu untuk memikul segala tanggung jawabnya untuk menyelesaikan kewajibannya. Kemudian Amir R. Batubara juga menyatakan terjadinya hubungan dalam hal kredit didasarkan kepada masa kredit yang diberikan kepada kreditur kepada debitur, dimana masa tersebut merupakan masa pembayaran kredit.

Berdasarkan ketentuan “Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan” menyatakan:

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

Jika diperhatikan dari maksud kredit tersebut, maka dapat diperinci mengenai unsurnya yakni:

- a. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang atau jasa, dan bersedia untuk meminjamkannya kepada pihak lain.
- b. Adanya orang atau badan sebagai pihak yang memerlukan atau meminjam uang barang atau jasa.
- c. Adanya kepercayaan kreditur kepada debitur.
- d. Adanya janji dan kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur.
- e. Adanya perbedaan waktu, yaitu perbedaan antara saat penyerahan uang, barang atau jasa, oleh kreditur dengan saat pembayaran kembali oleh debitur.
- f. Adanya risiko.

Pelaksanaan dari adanya kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur pada dasarnya tetap didasarkan kepada suatu perjanjian. Dimana perjanjian tersebut digunakan sebagai tujuan untuk mengikat kedua belah pihak sehingga perikatan tersebut menghasilkan suatu akibat hukum di dalam pelaksanaannya. Perjanjian itu biasanya dikenal dengan perjanjian kredit. Dimana hal tersebut merupakan unsur utama terjadinya kredit, yang diikuti dengan adanya suatu jaminan penyerahan yang berbentuk materi kepada debitur oleh pihak yang menaungi suatu lembaga keuangan. (Hermansah, 2005: 71)

Jika untuk dipahami maka perjanjian yang dimiliki oleh pihak lembaga keuangan baik itu bank ataupun non bank, pada intinya berbentuk perjanjian baku, dimana perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank sebelum debitur melakukan ataupun menyetujui setiap kesepakatan yang ada. Sehingga dengan demikian meskipun

perjanjian tersebut telah tersedia terlebih dahulu namun pihak debitur masih memiliki kewenangan untuk memahami setiap isi perjanjian yang ada.

Jadi tetap saja perjanjian tersebut memiliki unsur kebebasan bagi setiap orang untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian baku. Jika seseorang telah dapat memahami dan menyetujui maksud dari isi perjanjiannya maka orang tersebut diberikan hak untuk melakukan penandatanganan atau persetujuannya untuk menjalankan dan menerima hak dan kewajibannya pula. Disisi lain jika orang tersebut tidak menyetujuinya, tidak ada paksaan bagi orang itu melaksanakannya sehingga dapat melakukan penolakan atas perjanjian yang diajukan kepadanya.

Kemudian Gatot Wardoyo juga ada menyatakan mengenai fungsi dari adanya perjanjian kredit yaitu:

- a. Memiliki fungsi untuk dijadikan dasar dari pengikatan perjanjian;
- b. Menjadi pembatas terhadap setiap kepentingan dan pemenuhan tanggung jawabnya berupa hak dan kewajibannya kreditur serta debitur;
- c. Dapat dijadikan sebagai sarana pengawasan dalam menjangkau pelaksanaan kredit.

2. Prinsip-Prinsip Kredit

Pada dasarnya setiap perbuatan hukum memiliki akibat hukum ataupun suatu risiko. Begitu pula yang menyangkut dengan kredit. Oleh sebab itu untuk menjalankan kredit tersebut haruslah memenuhi ketentuan dan ketetapan yang telah ditetapkan dengan tetap memperhatikan prinsip dari adanya perkreditan. Dimana prinsip itu berupa kehati-hatian. Sehingga setiap pelaku keuangan yang akan melaksanakan perkreditan dengan pihak yang membutuhkan harus menjalankannya dengan adanya berbagai prinsip untuk menilai kemampuan dari debitur. (Usman R. , 2003: 240)

Menurut ketentuan “Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, adapun penilaian yang dibutuhkan oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal sebagai Prinsip 5 C”. Prinsip 5 C ini terdiri dari :

- a. Character (Kepribadian), adalah sesuatu yang bisa dilihat dan dinilai bisa cukup menggambarkan karakter dari peminjam/debitur. Salah satu hal yang menjadi penentu faktor ini adalah histori pinjaman debitur yang dapat dilihat dari hasil Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) atau yang dahulu dikenal sebagai BI *Checking*.
- b. Capacity (Kemampuan), prinsip ini menekankan bahwa peminjam harus memiliki kapasitas/kemampuan untuk membayar kembali uang yang ia pinjam.
- c. Capital (Modal), adalah pihak bank tidak akan berani memberikan pembiayaan bila si peminjam/debitur tidak ikutan memberikan

sumbangsih modal ke rumah yang akan dibelinya. Satu hal yang dipercaya oleh kalangan bankir adalah dengan turut memberikan sumbangsih modal (biasa disebut bayar uang muka atau *downpayment*), maka debitur akan lebih bertanggung jawab dalam melakukan pembayaran pinjamannya.

- d. Collateral (Agunan), yaitu berhubungan dengan jaminan debitur seperti rumah yang akan dibeli dengan KPR merupakan jaminan yang harus diberikan kepada bank. Biasanya jaminan berbentuk properti ini akan diikat dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang mana APHT ini memberikan hak mendahulu kepada bank atas pembayaran pinjaman dari debitur.
- e. Condition Of Economy (Kondisi Ekonomi), adalah kondisi ekonomi debitur secara makro maupun mikro pada saat ini dan masa yang akan datang.

Upaya represif yang mula-mula dilakukan oleh bank terhadap pembiayaan dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah atau macet dapat dilakukan melalui :

- a. Rescheduling (Penjadwalan Kembali), yaitu upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b. Reconditioning (Persyaratan Kembali), yaitu upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah sebagian atau seluruh

persyaratan pembiayaan, seperti jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu pembayaran yang diubah agar tidak memberatkan nasabah serta pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban yang harus dibayarkan kepada bank.

- c. Restructuring (Penataan Kembali), yaitu upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah persyaratan pembiayaan yang dapat dilakukan dengan perubahan dana fasilitas pembiayaan; konversi akad pembiayaan; konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan dari diadakannya penyaluran kredit dipengaruhi dari adanya sikap untuk memberikan pertolongan kepada debitur yang membutuhkan bantuan keuangan. Sedangkan fungsinya tidak lain ialah untuk menjalin hubungan yang baik diantara kreditur dan debitur. Sehingga dari dasar tujuannya tersebut maka setiap debitur harus memberikan bukti yang pasti untuk memajukan setiap kegiatan yang dijalankannya atas setiap pertolongan yang telah diberikan oleh pihak kreditur. Sehingga kreditur dapat merasakan aman terhadap pertolongan yang telah dikucurkannya kepada debitur.

Pada dasarnya fungsi dari keberadaan pemberian kredit terlihat jika kredit tersebut dapat difungsikan sebagaimana mestinya ada tujuannya juga. Dimana kredit dapat memberikan pengaruh yang baik bagi kreditur dan debitur. Dengan kata lain di kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan atas tujuan kredit itu sendiri.

Jika dihubungkan dengan manfaat yang dihasilkan dari pelaksanaan kredit maka adapun fungsinya yakni:

- a. Dapat memberikan peningkatan penggunaan uang;
- b. Terlaksananya peningkatan perjalanan terhadap beredarnya uang;
- c. Dapat memberikan kontribusi yang tinggi terhadap penggunaan dan beredarnya suatu barang;
- d. Sebagai instrumen kestabilan perekonomian;
- e. Dapat memberikan peningkatan terhadap kemajuan dunia usaha;
- f. Bisa memberikan peningkatan terhadap pendapatan yang merata; dan
- g. Terciptanya ikatan nasional dan internasional.

C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara (BTN)

1. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN)

Sebagai perusahaan yang dikenal dalam bidang jasa keuangan yang kedudukannya merupakan sebagai Badan Usaha Milik Negara Indonesia, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dibentuk dan beroperasi pada tahun 1987 dimana perusahaan ini terletak di Batavia yang merupakan

nama ibukota sebelum Jakarta, dan dikenal dengan nama “Postpaar Bank”. Kemudian pada masa pendudukan Jepang di Indonesia, perusahaan yang bergerak di bidang jasa perbankan ini dibekukan dan berubah nama menjadi “Chokin Kyoku”.

Setelah Indonesia merdeka, Pemerintah Indonesia melakukan pengambil alihan dan perubahan terhadap nama yang diberikan Jepang tersebut dengan “Bank Tabungan Post” yang didasarkan kepada “Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950”. Dikarenakan perkembangan zaman penyebutannya sudah dianggap tidak sesuai lagi sehingga tahun 1963 pemerintah menetapkan kembali sebutan perusahaan perbankan ini menjadi Bank Tabungan Negara (BTN).

Berjalannya waktu bank ini semakin meluaskan kegiatannya untuk memberikan penawaran keuangan berbentuk penyaluran perkreditan kepemilikan perumahan (KPR) pada 29 Januari 1974 dan dioperasikan pada 10 Desember 1976. Selain menerbitkan program KPR, BTN juga mengoperasikan sistem Obligasi sehingga tahun 1992 BTN berubah status hukumnya menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).

Semakin lama BTN mengalami perkembangan yang signifikan dimana tahun 1994 perusahaan ini telah memiliki izin sebagai Bank Devisa. Sehingga di tahun 2002 BTN ditempatkan sebagai salah satu Bank Umum yang memiliki pinjaman yang diperuntukkan kepada perumahan yang bersubsidi.

Kemudian BTN juga telah melakukan pendaftaran transaksi Kontrak Investasi Kolektif Efek Bragun Aset (KIK EBA) di Bapepan. Bank BTN merupakan bank pertama di Indonesia yang berhasil melakukannya. Selanjutnya pada tahun 2009, BTN melakukan pencatatan perdana dan listing transaksi di Bursa Efek Indonesia. Dengan visi “menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan” Bank BTN nyatanya telah menjadi salah satu bank terkemuka di Indonesia.

2. Profil Bank Tabungan Negara (BTN)

Bank Tabungan Negara (BTN) memiliki pengalaman selain pada bidang perkreditan perumahan juga memberikan bantuan kepada perindustrian. Dimana bertujuan demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat di bidang usaha dan untuk membantu masyarakat untuk mempermudah mempunyai rumah.

Kepercayaan masyarakat telah menghantarkan kepada suatu kemajuan dari permasalahan perekonomian yang dihadapi oleh bangsa dan banyaknya pesaing di dalam bidang jasa keuangan. BTN dengan harapan tersebut bisa mempertahankan perusahaan hingga memiliki beberapa kantor cabang yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia yang juga dilengkapi dengan sarana mesin ATM dan jaringan yang dapat membantu masyarakat untuk menjangkau kegiatan perbankan.

Untuk meningkatkan jaringannya tersebut Bank Tabungan Negara ini juga melakukan perbaikan disetiap sistem terutama di dalam

melaksnaakan kinerja standar operasional. Bank ini juga memberikan keringanan untuk menawarkan perkreditan perumahan dan perkreditan di bidang perindustrian.

Sekilas mengenai Bank Tabungan Negara (BTN) :

1. Tahun 1897, PENDIRIAN PERSEROAN, perseroan didirikan dengan nama “POSTPAAR BANK”.
2. Tahun 1942, jepang melakukan pembekuan nama “POSTPAAR BANK” dengan mengganti sebutan “CYOKIN KYOKU”.
3. Tahun 1950, berubah nama menjadi BANK TABUNGAN POST (Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950).
4. Tahun 1963, berubah nama menjadi BANK TABUNGAN NEGARA atau BTN (Perpu No. 4 Tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1964).
5. Tahun 1968, BTN sebagai Bank Milik Negara (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1968).
6. Tahun 1974, BTN ditugaskan memberikan pelayanan KPR sesuai Surat Menkeu No. B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 (realisasi KPR pertama tanggal 29 10 Desember 1987).
7. Tahun 1989, BTN beroperasi sebagai Bank Umum dan mulai menerbitkan Obligasi.
8. Tahun 1992, status hukum BTN berubah menjadi PERSERO.
9. Tahun 1994, perseroan mendapatkan izin sebagai Bank Devisa.
10. Tahun 2000, BTN ikut dalam program rekapitalisasi.
11. Tahun 2002, BTN sebagai Bank Umum dengan fokus pinjaman tanpa subsidi untuk perumahan (berdasarkan surat Menteri BUMN Ni. S-554/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002).
12. Tahun 2003, restrukturisasi perusahaan secara menyeluruh yang tertuang dalam persetujuan RJP Tahun 2003-2007 (berdasarkan Surat Menteri BUMN No. S-984/M-MBU/2003 tanggal 31 Maret 2003 dan ketetapan direksi BTN No. 306/DIR/IR-BTN/XII/2004 perihal revisi RJP BTN tahun 2003-2007).
13. Tahun 2008, BTN menjadi Bank pertama di Indonesia yang melakukan pendaftaran transaksi Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragunan Aset (KIK EBA) di Bapepan yang kemudian dilakukan dengan pencatatan perdana dan listing transaksi tersebut di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2009.

3. Visi dan Misi Perusahaan

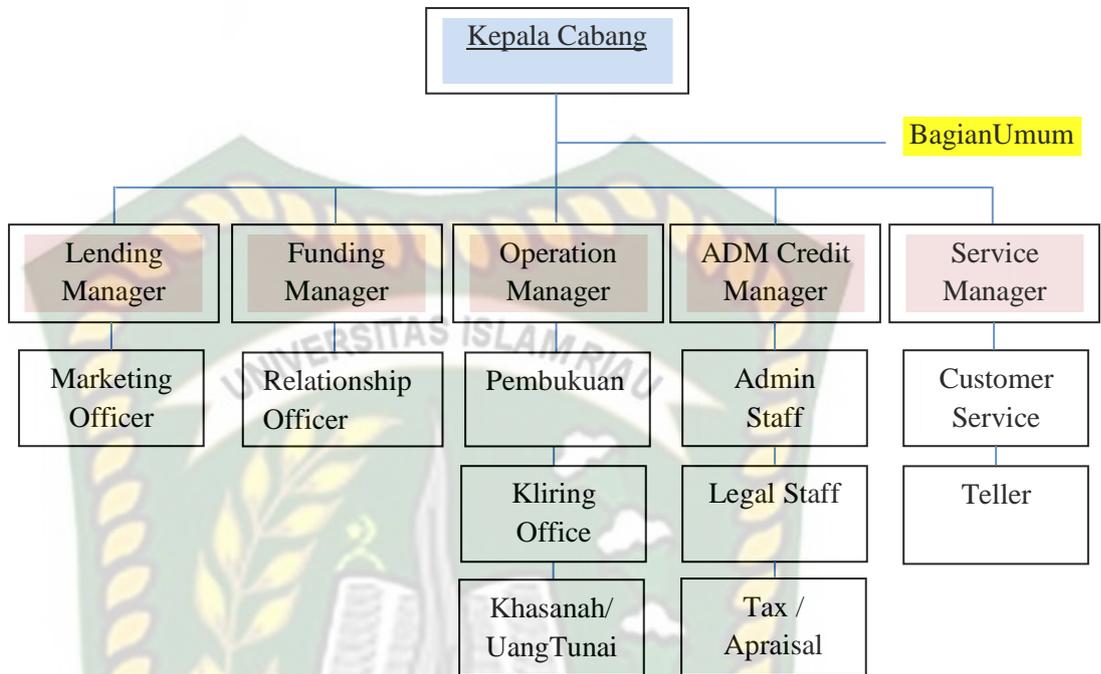
1) Visi PT. BTN

Menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan

2) Misi PT. BTN

- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
- b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- c. Mengembangkan dan menyiapkan *Human Capital* yang berkualitas, profesionalitas dan memiliki integritas tinggi.
- d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

STRUTUR ORGANISASI BANK BTN CABANG PEKANBARU



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perjanjian pada dasarnya mempunyai unsur kebebasan disetiap penyusunannya yang dilakukan oleh setiap pihak. Kebebasan tersebut dimulai dengan bentuk, struktur isinya dengan ketentuan tidak memiliki pertentangan dengan ketentuan mengatur dan norma hukum lainnya. Kebebasan tersebut merupakan sebagai suatu asas dibentuknya suatu perjanjian. Meskipun kebebasan tersebut diberikan kewenangan bagi setiap pihak, namun kebebasan tersebut tetap mempunyai hak dan kewajiban yang digunakan untuk memenuhi setiap kesekapatan yang dikehendaknya..

“Debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara)”. Dilain sisi debitur memiliki kewajiban yang mengikat terhadap kreditur, dimana jika debitur tidak dapat memenuhinya maka adanya kewajiban untuk menyerahkan haknya kepada kreditur sebagai bentuk tanggung jawab atas kepentingan yang telah disepakatinya.

Hal tersebut sebagaimana yang terjadi di dalam pelaksanaan perjanjian kredit, dimana setelah dilakukannya kesepakatan dalam perjanjiannya, maka hal tersebut sudah menjadi pengikat hubungan diantara para pihak. Untuk

diketahui perjanjian tersebut merupakan perjanjian pokok yang mengikat sebagai pemberian kredit. Sedangkan sebagai jaminan yang akan diterima oleh kreditur maka debitur harus memberikan jaminan. Pada dasarnya pemberian kredit didasarkan dengan adanya kepercayaan terhadap debitur untuk mampu membayar tepat waktu sesuai kesepakatan. Keyakinan yang diberikan oleh kreditur dimulai dengan adanya penilaian secara langsung terhadap karakter yang dimiliki oleh debitur.

Unsur terpenting di dalam melaksanakan suatu perjanjian ialah dilakukan dengan perbuatan yang baik atau dengan itikad yang baik dimana hal ini juga dijelaskan pada “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang pada intinya menegaskan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan kepatutan dan kesusilaan”. Pernyataan tersebut telah cukup menjelaskan bahwasanya setiap tindakan memerlukan suatu itikad baik sebagai dasar penciptaan terwujudnya tujuan dari hukum itu sendiri.

Selain hal tersebut diatas, maka ada pula yang wajib untuk diperhatikan didalam pelaksanaannya perjanjian yakni pola kebiasaan masyarakat. Sebagaimana dipertegas pada “Pasal 1339 KUHPerdara” menyebutkan:

“Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang”.

Pengaturan tersebut menjelaskan bahwasanya pelaksanaan perjanjian didasarkan kepada persetujuan sebagai pengikat diantara para pihak. Sehingga jika persetujuan belum tersepakati dapat menyebabkan perjanjiannya tidak terlaksanakan sebagaimana dikehendaknya.

Persetujuan pada dasarnya yang melandasi ialah adanya kesepakatan diantara para pihak. Dimana proses kesepakatan tersebut disebabkan adanya hubungan yang saling menerima kehendak dan kesanggupan untuk menjalankan kewajibannya. Kehendak tersebut tidak lain merupakan sebagai bentuk tawaran yang dimintakan oleh yang berkepentingan kepada orang yang mampu menjalankan suatu kepentingan tersebut.

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru yakni antara lain:

Tabel III.1
Penggunaan Dan Realisasi Kredit Pemilikan Rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Sesuai perjanjian kredit	30	60%
2	Tidak Sesuai perjanjian kredit	20	40%
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru yaitu sesuai perjanjian kredit, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab sesuai perjanjian kredit sebanyak 30 orang dari 50 responden atau 60 %. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan bahwa penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru dapat dikatakan sesuai perjanjian kredit.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah dimana penggunaan kredit merupakan jenis kredit terhitung sejak realisasi kredit, debitur mengakui telah menerima manfaat dari penggunaan kredit pembiayaan sebagaimana perjanjian kredit. Dengan demikian sejak realisasi kredit debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai perjanjian kredit yang telah ditandatangani.

Kemudian wawancara penulis dengan Direktur PT. Kobaru Ratu Propertindo yang menyatakan bahwa penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah sebagian dari debitur membeli rumah dengan melakukan pembayaran secara lunas dan ada sebagian debitur yang melakukan pembayaran secara kredit, dimana penggunaan secara kredit sudah terealisasi dengan baik dan sudah digunakan oleh setiap debitur. Dimana pelaksanaan penggunaan dan realisasi kredit pemilikan rumah didasarkan atas dasar kepercayaan bahwa

debitur akan melunasi hutangnya tepat pada waktunya dengan didasarkan kepada perjanjian kredit.

Jadi dapat penulis katakan bahwa dasar dari kredit yaitu kepercayaan dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank (kreditur), maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit, dan penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Untuk menimbulkan suatu kepercayaan, pihak bank melaksanakan prinsip 5C yaitu menilai seluruh aspek calon debitur apakah akan sanggup melunasi hutangnya tepat pada waktunya. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Selain prinsip 5C pihak bank juga menerapkan prinsip 5P yaitu berupa para pihak, tujuan, pembayaran dan perolehan laba.

Menurut Achmadi Anwari, kredit ialah suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontrak prestasi (balas jasa yang berupa biaya). (Hasan, 2011: 108) Jadi dapat dikatakan bahwa kredit merupakan suatu prestasi yang harus dikembalikan oleh pihak lain dalam kurun waktu tertentu.

Menurut “Pasal 1 angka (11) perbankan menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang Debitur sudah menempati rumah dan tanah atau unit rumah tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit adalah sebagai berikut:

Tabel III.2
Debitur Sudah Menempati Rumah Dan Tanah Atau Unit Rumah Tapak Yang Diwajibkan Dijadikan Agunan Kredit

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Sudah	22	44%
2	Belum	28	56%
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang Debitur sudah menempati rumah dan tanah atau unit rumah tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit yaitu belum, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab sesuai perjanjian kredit sebanyak 28 orang dari 50 responden atau 56%. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan bahwa belum semua debitur perumahan menjelaskan tentang Debitur sudah menempati rumah dan tanah atau unit Rumah Tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa pelaksanaan penempatan rumah dan tanah atau unit rumah tapak yang diwajibkan dijadikan agunan

kredit oleh debitur adalah pada dasarnya setelah debitur melakukan pengangkatan kredit kepemilikan rumah maka sesuai perjanjian kredit maka debitur harus menempatnya tanpa terkecuali. Tetapi pasti ada yang tidak menempati rumah di setiap perumahan yang dibangun.

Kemudian wawancara penulis dengan Direktur PT. Kobaru Ratu Propertindo yang menyatakan bahwa pelaksanaan penempatan rumah dan tanah atau unit rumah tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit oleh debitur adalah dapat dikatakan bahwa penempatan tersebut sifatnya wajib, namun masih banyak debitur yang belum menjalankan sebagaimana perjanjian yang telah disepakati.

Berdasarkan ketentuan “Pasal 11 perjanjian kredit debitur dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, telah memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban debitur, yaitu:

1. Debitur bersedia dan setuju untuk segera menempati rumah dan tanah atau unit Rumah Tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian kredit.
2. Hunian segera dihuni oleh debitur atas agunan, apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh debitur dan Bank, namun debitur tetap belum menghuni agunan tersebut, maka debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit.
3. Debitur setuju dan berjanji dengan sungguh-sungguh kepada bank untuk:
 - a. Menempati agunan tersebut secara layak
 - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri
 - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas agunan tersebut
 - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih, dan sebagainya

- e. Membayar pajak bumi dan bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik agunan secara tepat dan teratur
 - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada Bank terhitung 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
4. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, debitur dilarang untuk:
- a. Mengubah bentuk konstruksi agunan yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan
 - b. Membebani lagi agunan dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali bank
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain
 - d. Mengalihkan agunan kepada pihak lain
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas agunan tersebut
 - f. Menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas agunan kepada pihak lain”.

Sehingga pada intinya didalam pelaksanaan perkreditan yang diberikan oleh pihak bank pastinya dikuatkan dengan adanya suatu perjanjian. Dimana perjanjian tersebut merupakan perjanjian baku yang harus dilakukan dalam bentuk tertulis atau lazimnya disahkan dengan adanya akta otentik. Perjanjian ini memiliki fungsi untuk memberikan batasan bagi pihak bank untuk mengawasi penggunaan dan peredaran uang yang akan digunakan oleh debitur, hal ini agar terarah dan dapat terjamin kedudukan dalam penggunaannya.

Oleh sebab itu pihak bank sebelum memberikan kredit kepada pihak debitur maka bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap kemampuan yang dimiliki oleh debitur, hal ini bertujuan agar pihak bank tidak mengalami

kerugian ataupun adanya tindakan yang tidak patut dilakukan oleh debitur atau tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang jangka waktu dan jatuh tempo kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Tabel III.3
Jangka Waktu Dan Jatuh Tempo Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Mengetahui	50	100%
2	Tidak Mengetahui	-	-
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang jangka waktu dan jatuh tempo kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru yaitu debitur mengetahui jangka waktu dan jatuh tempo kredit pemilikan rumah, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab mengetahui sebanyak 50 orang dari 50 responden atau 100%. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan bahwa jangka waktu dan jatuh tempo kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru dapat diketahui oleh debitur.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa jangka waktu dan jatuh tempo kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah dimana jangka waktu kredit ditetapkan sesuai perjanjian kredit namun jatuh tempo kredit tidak dengan sendirinya menyebabkan kredit lunas.

Kemudian wawancara penulis dengan Direktur PT. Kobaru Ratu Propertindo yang menyatakan bahwa jangka waktu dan jatuh tempo kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah disesuaikan ketika dilakukannya pengangkatan kredit.

Berdasarkan ketentuan “Pasal 1754 menjelaskan bahwa pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”. Kemudian pada “Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 Tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539NPK/Pemb Tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib mempergunakan perjanjian kredit”.

Dimana perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian pokok, dimana perjanjian baru dapat dilaksanakan ketika pihak bank telah memenuhi kewajibannya kepada debitur untuk menyerahkan uang kepada si debitur sedangkan pelaksana dari adanya jaminan dijadikan sebagai perjanjian tambahan, yang mana perjanjian ini digunakan sebagai jaminan atas kepentingan yang dipegang oleh si debitur terhadap kreditur.

Sehingga perjanjian tambahan tersebut melekat dengan perjanjian pokok, dimana perjanjian jaminan akan berakhir ketika perjanjian pokok telah dipenuhi oleh di debitur sesuai dengan kewajiban yang dipikulnya. Tetapi meskipun pihak bank telah memiliki perjanjian pokok dan tambahan tersebut, juga tidak menutup kemungkinan debitur melakukan suatu kesalahan terhadap pengikatan perjanjian yang disepakatinya tersebut. (Badruzaman M. D, 1994: 111)

Perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam pengganti sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yaitu :

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

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsesuil (*pacta de contrahendo*) *oligatoir*,

yang dikuasai oleh undang-undang perbankan dan bagian umum KUHPerdara. Perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok yang dibuat oleh pihak bank secara baku.

Maksudnya isi yang ada dalam perjanjian kredit seluruhnya ditentukan oleh pihak bank dan perjanjian pokok ini akan diikuti dengan perjanjian tambahan yang berupa jaminan harta benda debitur seperti tanah yang dapat digunakan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Jika wanprestasi terjadi, maka keuntungan menjadi kreditur yang diistimewakan ialah kreditur dapat menjual langsung objek yang dijadikan jaminan tanpa meminta penetapan pengadilan karena dalam hak tanggungan menganut parate eksekusi.

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Tabel III.4
Pembayaran Angsuran Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Berat	30	60%
2	Ringan	20	40%
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru yaitu berat, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab berat sebanyak 30 orang dari 50 responden atau 100%. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru dikatakan debitur masih berat disebabkan pembayaran angsuran selama berjalannya perjanjian kredit pasti akan berubah sesuai dengan suku bunga Bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah tetap didasarkan kepada perjanjian kredit.

Kemudian wawancara penulis dengan Direktur PT. Kobaru Ratu Propertindo yang menyatakan bahwa pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah setelah perjanjian kredit disepakati maka debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran.

Hukum pada umumnya diartikan sebagai keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan tertulis atau kaidah-kaidah dalam suatu masyarakat sebagai susunan sosial, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku

dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang pernah mendapatkan teguran atau tindakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas penempatan rumah yang telah diajukan kredit adalah sebagai berikut:

Tabel III.5
Teguran Atau Tindakan Dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
Atas Penempatan Rumah Yang Telah Diajukan Kredit

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Pernah	0	0
2	Tidak Pernah	50	100%
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang teguran atau tindakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas penempatan rumah yang telah diajukan kredit yaitu tidak pernah, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab tidak pernah sebanyak 50 orang dari 50 responden atau 100%. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan debitur belum pernah mendapatkan teguran sama sekali.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch

Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa teguran atau tindakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas penempatan rumah yang telah diajukan kredit adalah pihak bank pada dasarnya ada melakukan pengecekan namun pihak bank masih melakukan pemantauan belum ada memberikan peringatan ataupun sanksi. Namun hanya memberikan surat teguran secara tertulis karena bank tidak mempunyai kewenangan untuk mencabut subsidiya. Hal ini disebabkan yang mempunyai anggaran bukan hanya pihak bank saja tetapi bank hanya sebagai penyalur dan yang punya adalah pemerintah melalui PPDPP (Pusat pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan).

Kemudian wawancara penulis dengan PT. Kobaru Ratu Propertindo yang menyatakan bahwa teguran atau tindakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas penempatan rumah yang telah diajukan kredit adalah teguran merupakan tindakan yang dimiliki oleh pihak bank.

Dengan demikian kegiatan perkreditan perumahan bersubsidi yang dijalankan oleh pihak bank dibantu anggaran oleh pemerintah. Sehingga setiap tindakan yang dialami oleh bank diberikan perlindungan oleh pemerintah.

Pada prakteknya setiap kegiatan pasti memiliki resiko. Oleh sebab itu seluruh lembaga keuangan terutama bank telah memikirkan dengan matang untuk mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan setelah adanya pengucuran dana yang dimilikinya terhadap pihak yang membutuhkan keuangan. Debitur selaku pengguna keuangan secara langsung kepada bank

diberikan kewajiban untuk memberikan suatu jaminan atas setiap pinjaman yang dimintakannya. Menurut “Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya”. Sehingga dalam hal ini maka jaminan yang dimintakan oleh pihak bank pada intinya sudah ada aturan yang menyatakannya, sehingga pelaksanaannya tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Jadi berdasarkan pembahasan dapat penulis katakan bahwa Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah belum berjalan dengan maksimal dikarenakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak debitur tidak dijalankan sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, dikarenakan masih banyak rumah yang belum di tempati setelah adanya pengangkatan kredit. Sehingga hal ini dapat menyebabkan debitur telah melakukan pelanggaran terhadap janji sehingga Bank mempunyai hak untuk memberikan surat teguran secara tertulis serta tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit.

B. Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Pembangunan hukum dan Peraturan Perundang-Undangan telah menciptakan sistem hukum dan produk hukum yang mengayomi dan memberikan landasan hukum bagi kegiatan masyarakat dan pembangunan. Kesadaran hukum yang makin meningkat dan makin lajunya pembangunan menuntut terbentuknya sistem hukum nasional dan produk hukum yang mendukung dan bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Setiap pembangunan hukum masih perlu memperhatikan peningkatan kesadaran hukum, peningkatan pelaksanaan penegakan hukum secara konsisten dan konsekuen, peningkatan aparat hukum yang berkualitas dan bertanggung jawab serta penyediaan sarana dan prasarana pendukung yang memadai.

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka hukum akan tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Oleh sebab itu dalam proses penegakan hukum perlu memperhatikan kenyataan hukum yang berlaku.

Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet. Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitur terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama, karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit. Namun demikian dalam dunia bisnis kepercayaan itu seringkali semu, maka sektor hukum kemudian turun tangan memberikan sinyal-sinyalnya bahwa lembaga keuangan bank manapun harus mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Kasus kredit macet dalam dunia perbankan bukanlah hal yang baru. Kredit macet sudah menjadi resiko bagi perbankan sejak lama. Krisis ekonomi yang dimulai pada tahun 1998 tidak lepas dari andil kredit macet di perbankan

yang harus dibayar mahal dengan obligasi rekapitalisasi dan menjadi beban ekonomi nasional hingga saat ini. (Supriyanto, 2007: 10)

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang hak dari pihak Bank jika debitur melakukan wanprestasi atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Tabel III.6
Hak Dari Pihak Bank Jika Debitur Melakukan Wanprestasi Atas Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Mengetahui	50	100%
2	Tidak Mengetahui	-	-
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang hak dari pihak Bank jika debitur melakukan wanprestasi atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru yaitu mengetahui, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab mengetahui sebanyak 50 orang dari 50 responden atau 100%. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan hak dari pihak Bank jika debitur melakukan wanprestasi atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru debitur mengetahuinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa hak dari pihak Bank jika debitur melakukan wanprestasi atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah menghubungi debitur dan/atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan Bank dan memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/ wanprestasi.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang dan menyangkut juga tenaga kerja. Perjanjian yang mengandung cacat hukum tertentu tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, sehingga walaupun perjanjian itu ada, tidak satu pun pihak yang dapat menggugat pihak lainnya.

Perjanjian-perjanjian tertentu, misalnya tidak perlu dalam bentuk tertulis, tetapi tidak ada pihak yang dapat digugat karena melanggar perjanjian dalam hal tidak ada bukti tertulis. Penyerahan barang atau uang berdasarkan perjanjian yang tidak sempurna itu adalah sah dan tidak dapat dituntut kembali, tetapi perjanjian itu tidak dapat digugat jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Berdasarkan pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Tabel III.7
Pengawasan, Pemeriksaan Dan Tindakan Terhadap Barang Agunan Atas Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Ada	-	-
2	Tidak Ada	50	100%
Jumlah		50 orang	100%

Sumber : Data Olahan 2020

Pada tabel di atas, diketahui pengetahuan debitur perumahan menjelaskan tentang pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru yaitu tidak ada, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban konsumen perumahan menjawab tidak ada sebanyak 50 orang dari 50

responden atau 100%. Dari keterangan tersebut dapat penulis katakan pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru debitur mengetahuinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang diwakilkan oleh Bapak Pasli Selaku Branch Customer Lending Unit (BCLU), menyatakan bahwa kendala dalam debitur tidak memenuhi kewajibannya terhadap barang agunan atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah selama ini pengawasan ada dilakukan namun tidak dilakukan secara rutin tetapi hanya dilakukan secara berkala mengingat banyak perumahan yang akan diawasi, serta debitur ada yang pindah kerja, tempat kerja debitur jauh dari rumah dan rumah tersebut dijadikan rumah sewa.

Kemudian wawancara penulis dengan Direktur PT. Kobaru Ratu Propertindo yang menyatakan bahwa kendala dalam debitur tidak memenuhi kewajibannya terhadap barang agunan atas kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pekanbaru adalah biasanya kondisi rumah masih banyak yang belum menempatinya sehingga mempengaruhi debitur lainnya untuk menghuninya.

Sehingga dari keterangan tersebut dapat dinyatakan setiap perjanjian yang dilaksanakan oleh setiap orang memiliki akibat hukumnya. Tetapi pada intinya perjanjian tersebut juga tidak semuanya dapat dipenuhi dengan baik

oleh debitur. Hal tersebut pastinya disebabkan oleh berbagai faktor penyebab yang menjadi kendala debitur tidak dapat memenuhinya.

Perjanjian yang disepakati sebagai salah satu bentuk perikatan, dikehendaki dapat berjalan sebagaimana mestinya, yaitu berjalan dengan sebaik mungkin tanpa adanya kendala yang menghalangi berjalannya suatu perjanjian. Dengan kata lain perjanjian dapat menciptakan suatu kepastian bagi setiap pihak yang melakukan pengikatan.

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut maka dapat dikatakan Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu setelah perjanjian kredit, namun dikarenakan kurangnya kesadaran dari pihak debitur untuk menjalankan hak dan kewajibannya serta kurangnya pengawasan, pemeriksaan dan tindakan dari pihak Bank.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian diatas, maka penulis mengambil kesimpulan, yaitu :

1. Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Dalam Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah belum berjalan dengan maksimal dikarenakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak debitur tidak dijalankan sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, dikarenakan masih banyak rumah yang belum di tempati setelah adanya pengangkatan kredit. Sehingga hal ini dapat menyebabkan debitur telah melakukan pelanggaran terhadap janji dan sehingga Bank mempunyai hak untuk memberikan surat teguran secara tertulis serta tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit.
2. Kendala Debitur Perumahan Nuansa Beringin Residence Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Untuk Memenuhi Kewajibannya Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu setelah perjanjian kredit, namun dikarenakan kurangnya kesadaran dari pihak debitur untuk

menjalankan hak dan kewajibannya serta kurangnya pengawasan, pemeriksaan dan tindakan dari pihak Bank, serta debitur ada yang pindah kerja, tempat kerja debitur jauh dari rumah dan rumah tersebut dijadikan rumah sewa.

B. Saran

Berdasarkan dari kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran, yaitu .

1. Diharapkan kepada pihak Bank lebih memberikan kemudahan didalam proses kepemilikan rumah sehingga konsumen tidak sulit untuk memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan pihak Bank.
2. Diharapkan Pihak Bank dalam pemberian kredit lebih selektif kepada calon debitur dan pihak debitur juga lebih teliti sebelum mengikatkan diri untuk proses kredit kepemilikan rumah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- _____. (2006). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru. (2013). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____, dan Sakka Pati. (2008). *Hukum Perikatan ; Penjelasan Makna Pasal 1233 Samapai 1466 BW*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ambran YS Chaniago. (2002). *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: CV Pustaka Setia.
- Faisal Santiago. (2012). *Pengantar Hukum Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hermansah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mariam Darus Badruzaman. (2002). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumi.
- Mariam Darus Badruzaman. (2009). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- P.N.H. Simanjuntak. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rachmadi Usman. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- R. Subekti. (2002). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- _____. (2004). *Pokok-pokok Hukum Perdata*, . Jakarta: PT. Intermasa.
- Ridwan Khairandy. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pascasarjana UI.

- R. Setiawan. (2015). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Bardin.
- Syafrinaldi. (2015). *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Uir*. Pekanbaru: Uirpress
- Sarwono. (2012). *Hukum Acara Perdata, Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, S. (2004). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sudikno Mertokusumo. (2005). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* . Yogyakarta: Liberty.
- _____. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Urip Santoso. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Wirjono Prodjodikoro. (1981). *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur .
- _____. (2004). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung : PT.Bale.
- Zainuddin