

**PERJANJIAN KERJASAMA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PADA BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG PEKANBARU**

Mohd. Ichwan, Elwi Danil, M. Hasbi

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas
Jl. Pancasila No.10, Belakang Tangsi, Kec. Padang Bar., Kota Padang, Sumatera Barat
Handphone (082385033093)
e-mail (ichwan.mohd@yahoo.co.id)

ABSTRACT

The housing financing system involves home sellers/developers who provide housing supply, buyers who need housing, financial institutions that provide financing and the government as regulator and supporter. These parties are the developers and banks, in practice there are very interesting things related to the form of agreement and the implementation of the cooperation agreement between the developer and the State Savings Bank on the one hand as well as between the prospective home ownership debtor and the State Savings Bank through a prosperous home ownership credit. Housing financing liquidity facilities and the form of legal relationship between the developer and the State Savings Bank are linked to the debtor/customer as the recipient of the Home Ownership Credit with the State Savings Bank in utilizing housing financing liquidity. The problem approach used is empirical juridical using primary data and secondary data. Furthermore, the form of the house supply agreement is carried out in the form of a cooperation agreement, besides that the developer is required to fulfill certain requirements as a developer which are regulated through the Ministry of Housing and Housing as well as fulfill banking regulations and is also bound by a cooperation agreement between the State Savings Bank and the developer as the house provider. form of prosperous housing facilities, liquidity facilities. The legal relationship between the parties, where the State Savings Bank and the developer are bound through a cooperation agreement to procure houses according to the type or type for prospective debtors in the form of prosperous housing facilities, liquidity facilities, then the State Savings Bank will facilitate the sale of the house through the housing facility system. prosperous liquidity facilities by means of Home Ownership Credit-State Savings Bank.

Keywords: *Cooperation agreement, Prosperous Home Ownership credit and Liquidity facilities*

ABSTRAK

Sistem pembiayaan perumahan melibatkan pihak penjual/pengembang rumah yang menyediakan pasokan rumah, pihak pembeli yang membutuhkan rumah, lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan dan Pemerintah selaku regulator dan pendukung. Pihak-pihak tersebutlah pihak pengembang atau developer dan perbankan, dalam prakteknya terdapat hal yang sangat menarik terkait dengan bentuk perjanjian dan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara pengembang dengan Bank Tabungan Negara pada satu sisi serta antara calon debitur kepemilikan rumah dengan Bank Tabungan Negara melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dan bentuk hubungan hukum antara pengembang dengan Bank Tabungan Negara dikaitkan dengan debitur/nasabah sebagai pihak penerima Kredit Pemilikan Rumah dengan Bank Tabungan Negara dalam pemanfaatan likuiditas pembiayaan perumahan. Pendekatan masalah yang digunakan yakni yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Selanjutnya bahwa bentuk perjanjian penyediaan rumah dilakukan dalam bentuk perjanjian kerjasama, disamping itu pihak

pengembang diharuskan memenuhi persyaratan tertentu sebagai pengembang yang diatur melalui kementerian pemukiman dan perumahan serta memenuhi ketentuan perbankan serta juga diikat dengan adanya perjanjian kerjasama antara Bank Tabungan Negara dengan pengembang sebagai penyedia rumah dalam bentuk fasilitas perumahan sejahtera fasilitas likuiditas. Hubungan hukum antara para pihak, di mana antara Bank Tabungan Negara dengan pengembang diikat melalui perjanjian kerjasama pengadaan rumah sesuai dengan jenis atau tipe bagi calon debitur dalam bentuk fasilitas perumahan sejahtera fasilitas likuiditas selanjutnya pihak Bank tabungan Negara akan memfasilitasi untuk menjual rumah tersebut melalui sistem fasilitas perumahan sejahtera fasilitas likuiditas dengan cara Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara

Kata Kunci: Perjanjian kerjasama, kredit Kepemilikan Rumah Sejahtera dan fasilitas Likuiditas

PENDAHULUAN

Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang harus terpenuhi. Setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia memenuhi kebutuhan sekunder dan kebutuhan tertier. Fungsi rumah selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, rumah juga berfungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, pusat persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa.

Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terpusat di daerah perkotaan, rawan memunculkan daerah kumuh baik di bantaran rel kereta api, maupun bantaran sungai. Salah satu upaya untuk mendorong terhadap pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe

dari rumah dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat Indonesia.

Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 menyatakan; bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sesuai dengan amanat UUD 1945 tersebut, negara berkewajiban 2 untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal, negara mengatur tentang kebijakan mengenai perumahan dan kawasan permukiman yang ditindak lanjuti dengan adanya regulasi bidang perumahan bagi rakyat dan pemukiman.

Pemerintah kemudian mengundangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, namun keberadaan ketentuan ini sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi. Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat

berpenghasilan rendah. Berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Perumahan dan Pemukiman) menentukan, bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disingkat MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Berkaitan dengan hal tersebut, Eddy Kiswanto mengemukakan, bahwa peraturan pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yaitu dasar hukum dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan pada ayat (2) dalam undang-undang yang sama juga menyebutkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR 3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.¹

Untuk meningkatkan kemampuan masyarakat dalam membeli rumah, terutama dari kelompok masyarakat berpenghasilan menengah kebawah pemerintah mengambil kebijaksanaan berupa pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka salah satu upaya yang telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, khususnya di bidang perumahan dan pemukiman, adalah

penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mulai dari klasifikasi Rumah Sangat Sederhana (RSS) hingga mewah.²

Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Pembiayaan Perumahan Secara umum, sistem pembiayaan perumahan melibatkan pihak penjual/pengembang rumah (developer) yang menyediakan pasokan rumah, pihak pembeli yang membutuhkan rumah, lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan dan Pemerintah selaku regulator dan pendukung. Pihak-pihak tersebutlah pihak pengembang atau developer dan perbankan, seperti BTN yang dalam hal tertentu dibangun melalui kebijakan atau regulasi yang berkaitan dengan pengadaan fasilitas kredit kepemilikan rumah sejahtera fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.

Pemerintah dalam hal ini, selain sebagai regulator dalam penyediaan dan pembiayaan perumahan, Pemerintah berperan sebagai salah satu aktor dalam pembiayaan perumahan. Prasyarat utama dalam menciptakan sistem pembiayaan perumahan yang efektif adalah pencapaian kondisi makroekonomi yang relatif stabil, penyediaan dasar hukum dan peraturan yang memadai untuk pinjaman beragunan, terdorongnya kompetisi lembaga keuangan perumahan dan tersedianya kerangka manajemen risiko yang memadai. Prasyarat ini tidak bisa dilepaskan dari tanggung jawab Pemerintah.

Peran utama Pemerintah dalam pengembangan sistem pembiayaan perumahan yang efektif adalah menyediakan infrastruktur pinjaman dan menghilangkan hambatan-

¹ Eddy Kiswanto, 2005, Negara Kesejahteraan (Welfare State), Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik Volume 9 Nomor 2 (November 2005). Magister Administrasi Publik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Hlm. 95;

² Berita KPR-BTN ; www.btn.co.id, diposting tanggal 23 Pebruari 2021.

hambatan dalam pemberian pinjaman. Peran Pemerintah selanjutnya adalah membantu rumah tangga dengan pendapatan rendah untuk memperoleh rumah layak huni. Pembiayaan Perumahan Rumah adalah salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia khususnya dalam rumah tangga, dengan kata lain rumah akan menentukan kualitas hidup seseorang. Bagi MBR, program subsidi pemerintah dalam penyediaan pembiayaan kepemilikan rumah tinggal sangat diharapkan.

Untuk itu mekanisme pembelian atau kepemilikan rumah melakukan pembayaran secara mengangsur atau lebih dikenal melalui kredit dengan jangka waktu tertentu. Melalui pembayaran secara kredit atau cicilan lebih terjangkau oleh masyarakat. Produk bank tersebut lebih dikenal dengan KPR, yang merupakan pembiayaan bagi masyarakat umum yang ingin memiliki rumah. Hal ini senada dengan definisi pembiayaan berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu.

Bank merupakan salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan untuk memberikan kredit, pinjaman dan jasa-jasa keuangan lainnya, hal ini sesuai dengan fungsi bank itu sendiri yang melayani kebutuhan pembiayaan dan meluncurkan mekanisme sistem pembayaran bagi banyak sektor perekonomian nasional. Berkaitan dengan itu, Djumhana menegaskan, bahwa

“keberadaan lembaga perbankan mempunyai fungsi sebagai *agent of development*, yaitu sebagai lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup orang banyak³

Keberadaan sistem pembiayaan sistem KPR telah efektif dari segi kemudahan mekanisme, keterjangkauan dan ketepatan sasaran; dan belum efektif dari segi ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah. Namun karena ketersediaan sumber daya merupakan kriteria terpenting yang harus dipenuhi dalam sistem pembiayaan, maka ketidaktersediaan sumber daya menyebabkan sistem ini belum efektif. Ketidaktersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang berpengaruh buruk bagi pelaksanaan sistem pembiayaan itu sendiri baik pada masa sekarang maupun pada masa mendatang. Selain tidak didukung dengan ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, keterlibatan lembaga keuangan seperti perbankan secara umum dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS juga masih terbatas. Peran BTN dalam mendukung pembiayaan KPR RS/RSS sangat diperlukan. Kebijakan pemerintah yang mendukung pengoperasian sistem pembiayaan jangka panjang untuk RS/RSS melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera memanfaatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan diharapkan terus dilaksanakan secara terus-menerus untuk mengatasi kesulitan pembiayaan perumahan atau pembelian rumah oleh masyarakat yang kurang mampu.

³ Muhamad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hal. 74;

Hal ini berarti, bahwa keberadaan lembaga bank seperti BTN dalam pemanfaatan likuiditas pembiayaan perumahan, pada dasarnya mempunyai peranan penting dan strategis tidak saja dalam menggerakkan roda perekonomian nasional, tetapi juga diarahkan agar mampu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional diantara pembiayaan pembangunan rumah bagi masyarakat

METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan masalah yuridis sosiologis atau empiris yakni penelitian ini pada dasarnya terlebih dahulu melihat norma hukum yang berlaku selanjutnya melihat pelaksanaannya atau fakta yang ada dalam masyarakat sehubungan dengan permasalahan yang ada atau ditemui. Selanjutnya penelitian ini bersifat deskriptif, artinya bahwa hasil penelitian memberikan gambaran seutuhnya tentang fakta yang ditemui dilapangan terutama tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama antara developer dengan bank melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang dilaksanakan oleh BTN Cabang Pekanbaru.

Data yang diperoleh berasal dari sumber langsung berupa wawancara, observasi maupun laporan tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti serta data yang diperoleh dari deskriptif, artinya bahwa hasil penelitian memberikan gambaran seutuhnya tentang fakta yang ditemui dilapangan terutama tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama antara developer dengan bank melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera

fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang dilaksanakan oleh BTN Cabang Pekanbaru

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR: 1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. 2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.⁴

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), disebutkan bahwa "Perjanjian kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur". Dari ketentuan tersebut diatas dapat diartikan bahwa dengan diadakannya perjanjian kredit oleh pembeli, maka si pembeli terikat

⁴ OJK, Jenis Kredit Dan Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, Kredit

PemilikanRumah, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, Beranda, posting, 24 Mei 2021.

sebagai debitur. Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, tentang Perbankan disebutkan bahwa : “kredit yaitu penyediaan uang dan tagihan atau dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam- meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian kredit “.

Berdasarkan Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor : 340/KMK.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN), dalam Pasal 1 ayat (1), menyebutkan, adapun yang dimaksud dengan, Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KPR-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan, berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Produk Kredit KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Menurut Kepala Cabang BTN Pekanbaru adalah kredit perumahan yang difokuskan dan ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan penghasilan maksimal 4 juta perbulan, maksimal jangka waktu 20 tahun dengan suku bunga 5% pertahun. Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera

bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Selanjutnya diperoleh penjelasan dari kepala Bagian KPR-BTN Cabang Pekanbaru, bahwa dalam pemberian kredit kepemilikan rumah dengan kategori ini, di mana BTN memberikan beberapa persyaratan untuk Kredit Perumahan.⁵

Pelaksanaan program KPR-Bank terutama melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan harus memenuhi ketentuan yang ditegaskan oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang harus dilaksanakan dengan bermitra melalui pihak bank khususnya KPR. Pada awalnya, KPR ini memiliki 3 (tiga) pihak yang melakukan kerjasama, yakni pihak pengembang, bank dan konsumen. Pihak pengembang membangun dan menyediakan rumah layak huni sesuai dengan perizinan yang ada serta jenis rumah dalam kategori Fasilitas Likuiditas.

Bahwa pelaksanaan KPR-BTN, melibatkan pihak pengembang, pihak bank, dan konsumen itu sendiri yang harus melakukan perjanjian sebelum dilaksanakannya melalui sistem KPR-BTN yang dilaksanakan sebagai produk perbankan dalam penyediaan berbagai tipe atau jenis rumah, termasuk KPR-BTN bersubsidi atau kredit/pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera dan lain-lainnya. Artinya, bahwa antara BTN dengan pengembang diikat dalam bentuk suatu perjanjian kerjasama, dimana pengembang berkewajiban menyediakan rumah sesuai dengan

⁵Wawancara dengan Surya Handayani, Kepala Bagian KPR-BTN Cabang Pekanbaru, hari Senin tanggal 28 Juni 2022.

tipe yang dipesan, sebaliknya pihak BTN akan melakukan pembiayaan rumah yang telah dibangun oleh pengembang dalam bentuk KPR-BTN kepada debitur yang telah memenuhi syarat dalam pembelian secara KPR_BTN dengan bank, termasuk rumah dengan sistem Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka pengadaan perumahan melalui pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera yang dilaksanakan dengan perjanjian.⁶

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPdata adalah:

- a. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang;
- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak;
- c. Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan

kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak, khususnya debitur, semua hal yang berkaitan dengan ketentuan dan kesepakatan harus dipenuhi, artinya kesepakatan dalam perjanjian yang merupakan esensial untuk lahirnya suatu perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Menurut R. Subekti, sepakat atau konsensus mengandung arti perjanjian dan perikatan yang timbul karena sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. Asas konsensualitas itu didasari pada Pasal 1320 Ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, salah satunya adalah : "sepakat mereka yang membuatnya" didalamnya ditemukan istilah "semua" kata-kata "semua" menunjukkan bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginannya yang rasanya baik untuk menciptakan perjanjian, asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan untuk mengadakan perjanjian, dari pasal tersebut dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian telah dinyatakan sah apabila ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu dan tidak diperlukan suatu formalitas⁷.

Perjanjian kredit, jika dilihat dalam Pasal 1329 KUHPdata, juga menjelaskan bahwa : "setiap orang adalah cakap untuk membuat

⁶ *Ibid*

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, Hlm. 15.

perikatan-perikatan jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap". Berdasarkan rumusan dalam ketentuan tersebut di atas, dapat dikatakan tiap-tiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian akan tetapi ada pengecualiannya yang dinyatakan tidak cakap sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu "Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan", adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat Persetujuan-persetujuan tertentu. (ketentuan tentang perempuan sebagai istri untuk melakukan perbuatan hukum tertentu ini sudah tidak berlaku lagi dengan keluarnya surat edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963).

Berkaitan dengan transaksi yang diakan antara pihak calon nasabah BUT dengan pihak BTN dalam perjanjian kredit perumahan, mengenai jenis rumah dan harga rumah yang disepakati yang akan dijadikan objek KPR-BTN dengan masa tenggang pelaksanaan perjanjian, setelah melunasi transaksi, pihak BTN memberikan realisasi kepada debitur sesuai kesepakatan awal dengan menandatangani perjanjian didepan notaris sebagai wujud riil kesepakatan dalam bentuk perjanjian KPR-BTN pemanfaatan fasilitas pembiayaan atas rumah sejahtera atas adanya kebijakan pemerintah untuk mengatasi ketersediaan rumah bagi masyarakat

berpenghasilan rendah atau tidak mampu, namun tetap dilaksanakan dalam bentuk perjanjian kredit sebagai pedoman bagi para pihak untuk melaksanakan hal apa saja yang telah disepakati.

Di dalam pengajuan kredit perumahan tersebut, sebelum memberikan kredit, BTN melihat secara seksama terhadap watak (character), kemampuan (capacity) modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan (condition), yaitu melalui prosedur yang dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan berupa tahap pemberian kredit berupa penilaian terhadap calon debitur terhadap watak (character), kemampuan (capacity), modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan conditions) serta sejalan dengan asas-asas dalam hukum perjanjian terutama asas kepercayaan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi "Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".⁸

Untuk meminimalkan risiko, bank selaku kreditur dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit. Pada umumnya bank meminta jaminan dari debitur berupa properti seperti tanah dan bangunan.

Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah. Dalam Pasal 14 Ayat (1)

⁸ Wawancara dengan Surya Handayani, Kepala Bagian KPR-BTN Cabang Pekanbaru, hari Senin tanggal 28 Juni 2022.

Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHYA ESA", dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa "apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum". Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi pengadilan. Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak

Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;

2. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Beranjak dari hal tersebut, dalam hal debitur dianggap telah melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kelalaian debitur dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitur tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat dikatakan kreditnya macet.

jika dikaitkan dengan masalah wanprestasi, M.Yahya Harahap mengemukakan, bahwa "wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.⁹

Faktor waktu dalam suatu perjanjian merupakan suatu hal yang sangat penting, karena

⁹ M.Yahya Harahap, 1992, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, Hlm. 60.

dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Artinya, prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka wujud prestasi terdiri atas:

a. Memberikan Sesuatu

Dalam suatu perikatan, terdapat serah terima barang yang menjadi objek perikatan. Hal tersebut terdapat dalam ketentuan pasal 1235 dinyatakan :“dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah

yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan”

Menurut J.Satrio, ketentuan tersebut menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual (yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan) yang objeknya adalah barang, dimana sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain. Kewajiban merawat dengan baik berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada orang yang harus menerimanya. Penyerahan dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.¹⁰

b. Berbuat Sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau

¹⁰ J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung Hlm. 84.

kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat. Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.

c. Tidak Berbuat

Sesuai Suatu perikatan, tidak berbuat sesuatu berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi di sini adalah tidak melakukan perbuatan. Di sini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung. Di sini bila ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.

Ada empat akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang akan diadakan, yaitu sebagai berikut:

a. Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti kerugian akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

b. Debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.

Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.¹¹

Berkaitan dengan berakhirnya perjanjian kredit rumah, dalam ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dalam hal mana perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata dapat dikatakan berlaku juga untuk perjanjian kredit tersebut.

Suatu perjanjian dapat hapus selain atas persetujuan dari kedua belah pihak, juga dapat hapus karena alasan-alasan yang dinyatakan oleh Undang-undang cukup untuk itu. Dalam praktek, perjanjian kredit dapat hapus disebabkan karena:

a. Ditentukan para pihak dalam perjanjian

b. Adanya keputusan salah satu pihak terhadap perjanjian. Bank BTN dalam perjanjian kreditnya model PK I Pasal 4 menentukan bahwa:

1) Kredit diberikan untuk jangka paling lama sampai tanggal yang dicantumkan di dalam perjanjian.

2) Bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit dan penerima hanya berhak paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan pada ayat 1. Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian kredit bank

¹¹ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hlm. 45

memiliki kewajiban pokok yaitu menyediakan kredit sesuai dengan tujuan kredit dan jangka waktu perjanjian. Kewajiban ini tidak bersifat mutlak, bank berhak menyimpangi dalam hal penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian itu.

KESIMPULAN

Bentuk perjanjian dan pelaksanaannya antara pengembang dengan BTN pada satu sisi serta antara calon debitur kepemilikan rumah dengan BTN melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan, bahwa perjanjian antara pihak BTN dengan pengembang dilaksanakan dalam bentuk perjanjian kerjasama penyediaan rumah sederhana, namun bagi pihak pengembang yang akan melaksanakan perjanjian kerjasama dalam bentuk penyediaan rumah sederhana dalam bentuk bantuan fasilitas pembiayaan likuiditas rumah sederhana tersebut, harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sebagai wujud adanya kepastian hukum bagi calon debitur KPR-BTN yang akan merealisasikan perjanjian, bagi pengembang harus memenuhi beberapa persyaratan terlebih dahulu:

- 1) Memiliki perjanjian kerjasama antara bank atau BTN dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan semua proses

perizinan/Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah;

- 2) Memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada Bank:
 - a) Yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan terimakan sesuai dengan perjanjian;
 - b) Nilai jaminan paling sedikit sebesar selisih antara komitmen KP atau PP
 - c) Pencairan KP atau PP yang telah dilakukan oleh Bank; dan tidak melanggar jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.

Hubungan hukum antara pengembang dengan pihak BTN dikaitkan dengan debitur/nasabah sebagai pihak penerima KPR BTN dalam pemanfaatan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera, dalam hal mana pihak debitur berhubungan langsung dengan pihak BTN, artinya debitur mengadakan perjanjian KPR-BTN dengan pihak BTN Cabang Pekanbaru, selanjutnya setelah akad kredit KPR-BTN dan ditanda tangani oleh debitur dan BTN Cabang Pekanbaru, maka semua hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban mengacu kepada perjanjian KPR-BTN yang dituang di dalam perjanjian para pihak. Sengkan pihak pengembang dalam hal ini hanya sebagai penyedia rumah yang akan difasilitasi oleh BTN untuk menyalurkannya kepada calon debitur yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, baik berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No

20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera

SARAN

Perlunya terus ditingkatkan akan ketersediaan rumah sederhana dalam bentuk kebijakan fasilitas likuiditas rumah sederhana terutama bagi masyarakat berpenghasilan tergolong rendah, dilihat dari perkembangan tingkat ekonomi masyarakat yang cenderung menurun untuk memiliki rumah, apalagi di masa pandemic atau setelah pandemi, sehingga ekonomi masyarakat cenderung menurun yang sangat berpengaruh kepada penghasilan masyarakat sehingga tidak mampu membeli rumah.

Sangat diharapkan BTN terus melakukan sosialisasi dan pembiayaan KPR-BTN, tidak saja bagi masyarakat ekonomi menengah tapi lebih lagi untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau tidak mampu, sehingga dengan partisipasi yang terus dilakukan oleh BTN dengan program KPR nya akan semakin dirasakan manfaatnya bagi masyarakat untuk memiliki rumah yang layak huni.

Diharapkan BTN juga tetap menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan atas rumah atau dalam usaha menyediakan pembiayaan, karena masih banyaknya terjadi kredit macet dalam pelaksanaan perjanjian KPR-BTN sebagai pengaruh menurunnya penghasilan masyarakat akibat pasca pandemic covid19, walaupun adanya solusi yang dikeluarkan dalam bentuk restrukturisasi utang atau kewajiban

debitur dalam melakukan pembayaran atas kredit KPR-BTN.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Djumhana, Muhamad. Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996.
- Kiswanto, Eddy. Negara Kesejahteraan (Welfare State), Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik Volume 9 Nomor 2 (November 2005). Magister Administrasi Publik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2005.
- Harahap, M.Yahya. Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1992.
- Satrio, J. Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, R. Aneka Perjanjian, Intermasa, Jakarta.
- Berita KPR-BTN ; www.btn.co.id, diposting tanggal 23 Pebruari 2021.
- OJK, Jenis Kredit Dan Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Pemilikan Rumah, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, Beranda, posting, 24 Mei 2021.
- Hasil Wawancara dengan Surya Handayani, Kepala Bagian KPR-BTN Cabang Pekanbaru, hari Senin tanggal 28 Juni 2022.