

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)  
SYARIAH CABANG PALEMBANG**



**SKRIPSI**  
**Diajukan sebagai salah satu syarat**  
**Untuk menempuh ujian**  
**Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Rianda Rizqi**  
**50 2010 444**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**2014**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**Judul Skripsi : PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH  
(KPR) BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN  
NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG PALEMBANG**



**Nama : Rianda Rizqi**  
**NIM : 502010444**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Perdata**

**Pembimbing :**

**M. Soleh Idrus, SH., MS**

**Palembang, April 2014**

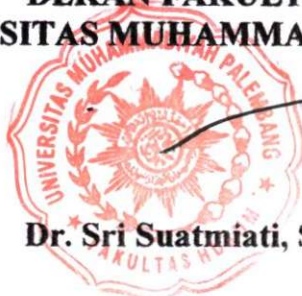
**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :**

**KETUA : Hj. Yuliar Komariah, SH., MH**

**ANGGOTA : 1. Zulfikri Nawawi, SH., M. Hum**

**2. Yudistira Rusydi, SH., M. Hum**

**DISAHKAN OLEH**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**Dr. Sri Suatmiati, SH., M. Hum**

## **MOTTO :**

“Dan Dialah yang menciptakan langit dan bumi dengan benar. Dan benarlah perkataan Nya di waktu Dia mengatakan : Jadilah, lalu terjadilah, dan ditangan-Nya-lah segala kekuasaan di waktu sangkakala ditiup. Dia mengetahui yang ghaib dan yang nampak. Dan Dialah Yang maha Bijaksana lagi Maha Mengetahui”

(Q.S. Al- An'aan: 73)

### **Kupersembahkan Skripsi Ini Kepada**

- ❖ Kedua Orang Tuaku tercinta
- ❖ Saudara- saudaraku & keluarga  
besarku tersayang
- ❖ Kekasihku tercinta dan Sahabat-  
sahabatku tersayang
- ❖ Almamatrku

**Judul Skripsi : PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH  
(KPR) BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN  
NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG PALEMBANG**

**Penulis**

**Pembimbing**

**Rianda Rizqi**

**M. Soleh Idrus, SH., MS**

**ABSTRAK**

Yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana Bentuk dan Tata Cara Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank BTN Syariah cabang Palembang ?
2. Apa Akibat hukum terjadinya jual beli dibawah tangan antara debitur dengan pihak ketiga ?

Jenis Penelitian Penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian non doktrinal, yaitu penelitian berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Sumber data dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dan Penelitian Kepustakaan (*library research*). Serta menggunakan jenis data: data primer dan data sekunder. Data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan diperoleh melalui penelitian langsung di Bank BTN Syariah Cabang Palembang yang dilakukan dengan metode wawancara semi terstruktur dengan para pihak yang terkait dan wawancara langsung dengan pengembang/penjual dalam hal ini disebut developer dari PT. Sarana Tititian Sejahtera, kemudian dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif

Dari penelitian yang dilakukan penulis dapat menarik kesimpulan:

1. Akad yang dipakai oleh BTN Syariah untuk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah Akad ***Murabahah*** (*Jual Beli*) dan Akad ***Wakalah***. KPR syariah dengan akad *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Akad *Wakalah* adalah pemberian kuasa oleh Bank kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang / penjual.

Dengan persyaratan kelengkapan pemohon yaitu :

- a. Aplikasi Permohonan.
  - b. Fotocopy KTP, KK, Surat nikah/ cerai, Pasphoto Pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru.
  - c. Fotocopy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan.
  - d. Fotocopy Rekening tabungan BTN dan atau Bank Lain.
  - e. Surat Kuasa Pematangan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.
  - f. Slip gaji (bagi karyawan)
  - g. TDP,SIUP,dan akta perusahaan (bagi swasta)
  - h. Izin praktek ( bagi swata)
2. Hal yang terjadi dalam perjanjian dibawah tangan ialah:
- a. Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR-BTN Syariah
  - b. Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;
  - c. Debitur lama pindah domisili;
  - d. Debitur tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
  - e. Ketidapkahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitur

Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

## KATA PENGANTAR



**Assalamualaikum, Wr. Wb.**

Dengan menyebutkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, serta shalawat dan salam dipersembahkan kepada junjungan nabi Muhammad SAW, karena atas berkat dan rahmatnya jualah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: **“PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG PALEMBANG”**.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyaknya kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesulitan tersebut dapat dilampaui, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada yang terhormat:

1. Bapak DR. H. M. Idris, SE.,M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang
2. Ibu DR. Sri Suatmiati, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang

3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III, dan IV Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang
4. Bapak M. Soleh Idrus, SH., MS, selaku pembimbing Akademik dan Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan kepada penyusun
5. Bapak Mulyadi Tanzili, SH.,MH selaku Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
6. Selurus dosen dan staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
7. Bapak Eka Andrian selaku DBM (*Deputi Branch Manager*) Consumer dan seluruh staff karyawan Bank BTN Syariah Cabang Palembang
8. Ibu Hj. Siti Fatimah Tussyahro selaku Komisaris PT. Sarana Titian Sejahtera
9. Ayahanda dan ibunda tercinta, adik-adikku tersayang dan seluruh keluarga besarku yang telah banyak memberikan semangat dan berkorban baik materil maupun moril selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang
10. Kekasihku tercinta, Shinta Anggita Sari yang selalu sabar menemaniku dan memberikan semangat .
11. Terima kasih kepada Sahabat-sahabatku di Klub Reptil Sriwijaya yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga tersusunnya skripsi ini

12. Rekan-Rekan KKN Posko 217 di Desa Karya Mulya Kota Prabumulih dan teman-teman sealmamater di Fakultas Hukum Angkatan 2010 Universitas Muhammadiyah Palembang

13. Seluruh pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu

Semoga semua jasa baik yang telah diberikan akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT, Amin.

**Wassalamualaikum, Wr. Wb.**

Palembang, April 2014

Penulis,

**Rianda Rizqi**



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian .....	7
D. Metode Penelitian .....	8
E. Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Perjanjian .....	13
B. Pengertian Kredit Bank .....	17
C. Perjanjian Kredit Bank .....	20
D. Jaminan Pada Perjanjian Kredit Bank .....	24
E. Perjanjian Menurut Prinsip Ekonomi Syariah .....	26
F. Pembiayaan .....	28
G. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi .....	35

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Bentuk Dan Tata Cara Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Antara Debitur dan BTN Syariah Cabang Palembang .....	37
B. Akibat Hukum Jika Terjadinya Jual Beli Dibawah Tangan Antara Debitur dan Pihak Ketiga .....	52

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	79
B. Saran-saran .....	81

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Pembelian rumah adalah konsumen kepada perusahaan pengembang pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem Tunai Bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 bulan sampai 1 tahun.

2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumah dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu yang panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak Bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan.

Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.<sup>1</sup> Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat, artinya Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah kredit bagi seluruh masyarakat selama ia sanggup untuk melunaskan kreditnya kepada Bank.

Batasan rumah dengan fasilitas KPR Bersubsidi sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125 tahun 2012 yaitu luas bangunan tidak melebihi 36 meter persegi

---

<sup>1</sup> <http://www.marketingsakti.com/seputar-kpr/pengertian-kpr.html> diakses pada tanggal 30 September 2013 pukul 01:35

dan harga jual tidak melebihi Rp. 88.000.000,00 untuk wilayah Sumatera, Jawa, dan Sulawesi tidak termasuk Batam, Bintan, Karimun, Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi.

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit (SBU)* dari Bank BTN Syariah yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta.<sup>2</sup> BTN Syariah memiliki produk yang sama dengan BTN konvensional sesuai dengan misi BTN Syariah itu sendiri yaitu Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN dan Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.

Salah satu produk dari dari BTN konvensional yang juga dimiliki oleh BTN Syariah yaitu KPR BTN Sejahtera FLPP. KPR BTN Sejahtera FLPP merupakan komitmen BTN dalam melaksanakan program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia. KPR BTN Sejahtera FLPP adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan

---

<sup>2</sup> <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx> diakses tanggal 1 Oktober 2013 pukul 15:23

suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun. Syarat Pemohon KPR BTN Sejahtera FLPP yaitu :

1. WNI dan berdomisili di Indonesia.
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
3. Belum pernah memiliki rumah/hunian.
4. Belum pernah menerima subsidi perumahan.
5. Termasuk dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
6. Memiliki penghasilan pokok maksimal Rp. 3,5 juta per bulan untuk KPR Sejahtera Tapak dan maksimal Rp. 5,5 juta untuk KPR Sejahtera Susun.
7. Memiliki NPWP Pribadi.

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi di dalam praktek juga memiliki permasalahan hukum yang perlu dicermati dan dikaji lebih lanjut, salah satunya adalah terjadinya peralihan kepemilikan rumah yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain oleh debitur.

Pengalihan kredit dapat dilakukan dengan cara<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> <http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html> diakses pada tanggal 30 September 2013 pukul 02:25

1. Proses Resmi melalui Bank
2. Proses Melalui Notaris
3. Proses Dibawah Tangan

Ketiga cara pengalihan kredit di atas dapat dilakukan oleh debitur dalam melakukan pengalihan rumah KPR Subsidi tersebut. Akan tetapi, didalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 27 tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan menyebutkan bahwa Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Susun Sejahtera yang perolehannya melalui KPR Sejahtera tidak boleh diperjual-belikan atau dipindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali :<sup>4</sup>

- a. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelamatan kredit/pembiayaan;
- b. Kredit/pembiayaan telah melampaui 5 (lima) tahun sejak akad kredit/pembiayaan;
- c. Jangka waktu kredit/pembiayaan lebih kecil dari 5 (lima) tahun dan telah lunas kreditnya; atau
- d. Debitur/nasabah meninggal dunia

---

<sup>4</sup> [http://pembiayaan.kemenpera.go.id/peraturan/1351604790.2281\\_Permenpera%20Nomor%2027%20Tahun%202012.pdf](http://pembiayaan.kemenpera.go.id/peraturan/1351604790.2281_Permenpera%20Nomor%2027%20Tahun%202012.pdf) diakses tanggal 1 Oktober 2013 Pukul 17:20

Hal tersebut mengakibatkan banyak debitur melakukan penjualan rumah KPR secara di bawah tangan. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya merupakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian KPR bersubsidi sehingga debitur yang menjual rumahnya secara di bawah tangan dengan pihak ketiga yang artinya Bank tersebut tidak mengetahui telah terjadi peralihan rumah yang menjadi agunan KPR tersebut dan Penjualan rumah KPR Subsidi di bawah tangan oleh debitur tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank sehingga banyak akibat hukum yang dapat terjadi karena adanya perbuatan tersebut mengingat rumah KPR Subsidi tersebut merupakan suatu obyek jaminan yang sah kepada pihak Bank yang menyalurkan kredit perumahan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji hal tersebut lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan skripsi dengan judul “PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG PALEMBANG”.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan rumusan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :



1. Bagaimana bentuk dan tata cara perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi antara Debitur dengan pihak Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palembang?
2. Bagaimana akibat hukum terjadinya Jual-Beli dibawah tangan antara Debitur dengan Pihak Ketiga?

### **C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian**

Mengingat luasnya pembahasan tentang perjanjian Pembiayaan, maka penulisan skripsi ini dibatasi tentang: Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Palembang.

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk dan tata cara Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi antara Debitur dengan pihak Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palembang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terjadinya Jual-Beli dibawah tangan antara Debitur dengan Pihak Ketiga.

Manfaat dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Menambah pengetahuan tentang hal-hal yang berhubungan dengan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah.

- b. Memperkaya dan menambah ilmu pengetahuan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata, khususnya dalam bidang Pembiayaan Pemilikan Rumah.
- c. Hasil Penelitian ini dapat menambah referensi sebagai bahan acuan bagi penelitian yang akan datang.

## 2. Manfaat secara Praktis

- a. Memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.
- b. Memberikan sumbangan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya dan dunia perbankan pada khususnya tentang KPR.
- c. Untuk memenuhi persyaratan pengambilan gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Palembang.

## **D. Metode Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk mengumpulkan informasi dan data-data yang diperlukan untuk menjadi bahan dalam penulisan skripsi ini. Bahan-bahan yang telah dikumpulkan tersebut haruslah mempunyai hubungan satu sama lainnya yang berhubungan dengan judul skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian non doktrinal, yaitu penelitian berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori

mengenai proses terjadinya dan mengenai bekerjanya hukum dalam masyarakat.<sup>5</sup> Soerjono Soekanto menyebut penelitian ini sebagai penelitian hukum empiris.<sup>6</sup>

## 2. Data dan Sumber data

Pada umumnya data dibagi dalam dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer (*primary data*) adalah data yang diperoleh peneliti langsung dari masyarakat.<sup>7</sup> Data sekunder adalah data yang terdiri dari :<sup>8</sup>

- a. Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang bersifat mengikat dan disahkan oleh pihak yang berwenang. Dalam tulisan ini, yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama, Peraturan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 27 tahun 2012

---

<sup>5</sup> Bambang Soenggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 1997, hlm. 27

<sup>6</sup> Ibid. hlm. 42

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Rajawali Press, 2009, hlm. 12

<sup>8</sup> Ibid. hlm. 13

ilmiah yang dapat dipergunakan sebagai dasar dalam penelitian dan menganalisa masalah-masalah yang dihadapi.<sup>9</sup>

#### 4. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam bentuk skripsi.

### **E. Sistematika Penulisan**

Rencana penulisan skripsi ini akan tersusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan, bab ini berisikan latar Belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan skripsi.

Bab II : Tinjauan Pustaka, bab ini berisikan Pengertian Perjanjian, Pengertian Kredit Bank, Perjanjian Kredit Bank, Jaminan Pada Perjanjian Kredit Bank, Perjanjian Menurut Prinsip Ekonomi Syariah, Pembiayaan dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 2007, hlm. 21.

Bab III : Pembahasan, dalam Bab ini menguraikan pokok dari permasalahan yakni tentang Prosedur dan Tata Cara Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi Pada Bank BTN Syariah cabang Palembang dan tentang Akibat hukum terjadinya jual beli di bawah tangan antara debitur dengan pihak ketiga.

Bab IV : Penutup, dalam Bab terakhir ini, akan diuraikan kesimpulan dan saran-saran yang diperoleh berdasarkan bab-bab sebelumnya yang berguna bagi perkembangan ilmu hukum.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Perjanjian**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak memberikan rumusan, definisi, maupun arti dari istilah “perikatan”. Dalam ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata dinyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang.” Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dengan demikian perikatan adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang atau lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut. Selanjutnya, menurut Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat atau melakukan sesuatu dan untuk tidak berbuat atau melakukan sesuatu.<sup>10</sup>

Sumber-sumber perikatan diatur dalam buku III KUH Perdata, sehingga hukum perikatan menganut sistem terbuka, artinya masyarakat atau para pihak diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk

---

<sup>10</sup> <http://hanim.blog.unissula.ac.id/2011/10/07/wanprestasi-overmacht-dan-hapusnya-perjanjian-pengabdian-masyarakat/> diakses pada tanggal 1 Oktober 2013 pukul 18:20

mengadakan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan Undang-undang. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan tersebut dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mengandung arti bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian pada umumnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut pendapat para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin.<sup>11</sup>

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, karena perbuatan hukum ini yang untuk terjadinya diisyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih, jadi merupakan persetujuan. Dengan demikian agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65

mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*).
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid*).
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
- d. Suatu sebab yang halal (*eene geoorloofde oorzaak*).

Selain syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, yaitu di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata yang terdiri dari:<sup>12</sup>

- a. Syarat itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata).
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan (Pasal 1339 KUH Perdata).
- c. Syarat sesuai dengan kepatutan (Pasal 1339 KUH Perdata).
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum (Pasal 1339 KUH Perdata).

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi Pasal tersebut sangat jelas terkandung asas :<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cet. 2, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm. 33

<sup>13</sup> Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, ed. 2, cet. 6, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 46



- a. Konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- b. Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya.
- c. *Pacta sunt servanda*, artinya perjanjian itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (mengikat).
- d. Asas kepercayaan.
- e. Asas persamaan hak.
- f. Asas keseimbangan.
- g. Asas moral.
- h. Asas kepatutan.
- i. Asas kebiasaan.
- j. Asas kepastian hukum.

Perikatan yang bersumber dari Undang-undang semata-mata adalah perikatan yang lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, tanpa orang-orang yang bersangkutan menghendakinya atau tanpa memperhitungkan kehendak mereka. Perikatan yang lahir karena Undang-undang terbagi atas Perikatan yang lahir karena Undang-undang diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata dan Pasal 1353 KUH Perdata, serta Perikatan yang lahir karena Undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat *rechtmatic* (tidak melawan hukum) yang diatur

dalam Pasal 1354 KUH Perdata tentang *zaakwaarneming* (perwakilan sukarela) dan pembayaran yang tidak terutang dalam Pasal 1359 KUH Perdata, serta Perikatan yang lahir karena Undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat melawan hukum adalah *onrechtmatige daad* yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

## **B. Pengertian Kredit Bank**

Pengertian kredit dalam pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah Penyediaan Uang atau Tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Rumus kredit ini telah menyinggung masalah persetujuan, kesepakatan, pinjam-meminjam, kewajiban melunasi hutang, bunga, keuntungan dan lain-lain; yang seluruhnya diatur dan tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khusus oleh hukum perikatan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti antara lain yaitu: “Sebagai dasar setiap perikatan (*verbintenis*) di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain dan sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh

kembali apa yang diserahkannya itu.”<sup>14</sup> Kreditur percaya bahwa Debitur dapat dipercayai kemampuannya untuk memenuhi perikatannya.

Menurut Marhainis Abdul Hay, “Ketentuan pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian pinjam-meminjam uang, mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit Bank”.<sup>15</sup>

Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa: “Pinjam-meminjam ialah 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 akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Selanjutnya oleh R. Subekti, dikatakan pula bahwa: “Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semua itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 s/d Pasal 1769”.<sup>16</sup>

Apabila kedua pendapat tersebut digabung dengan pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan maka kita melihat adanya perkataan persetujuan pinjam-meminjam. Yang dimaksud dengan persetujuan pinjam-

---

<sup>14</sup> Maria Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 2

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 13

meminjam inilah dalam praktek Perbankan yang dikenal dengan istilah “Perjanjian Kredit”.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka yang disebut dengan perjanjian kredit ini adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak Debitur (nasabah) dengan pihak Kreditur (Bank), di mana pihak Kreditur berjanji menyediakan sejumlah uang untuk dipergunakan Debitur sedangkan pihak Debitur berkewajiban untuk mengembalikannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan penyerahan sesuatu benda sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut.

Dalam praktek pemberian kredit, setiap Bank telah menyediakan blanko (formulir) perjanjian kredit yang isinya yang telah dipersiapkan terlebih dahulu (standart form). Formulir ini langsung disodorkan kepada pencari kredit yang isinya tidak diperbincangkan terlebih dahulu, pihak Bank hanya menanyakan kepada pemohon kredit apakah dapat menerima syarat-syarat tersebut dalam blanko, jadi termasuk didalam perjanjian sepihak, artinya pemohon kredit tidak dapat menawarkan syarat lain, hal ini menunjukkan bahwa perjanjian kredit dalam praktek timbul dalam perjanjian standar.

Menurut Rachmadi Usman adapun unsur-unsur yang terdapat dalam kreditor, yaitu :<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 238

1. Kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak Bank atas prestasi yang diberikan kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjinkan pada waktu tertentu.
2. Waktu yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak Bank dan nasabah peminjam dana.
3. Prestasi yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontrakprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara pihak Bank dan nasabah peminjam berupa uang dan bunga atau imbalan.
4. Resiko yaitu adanya resiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

### **C. Perjanjian Kredit Bank**

Dalam pembuatan perjanjian, sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata

cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam didalamnya, yaitu pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan pada 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”.

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan, dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, semua itu pada hakekatnya yang

terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>18</sup>

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH Perdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan, bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun Bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Untuk membuat perjanjian kredit, terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda, tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *loc. cit.*

<sup>19</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara Bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut:<sup>20</sup>

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh Bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo (*opeisbaar*).
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak Bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur.

---

<sup>20</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 60



#### **D. Jaminan Pada Perjanjian Kredit Bank**

“Jaminan adalah suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dari suatu perikatan”.<sup>21</sup> Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan/ Pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Barang-barang yang diterima oleh Bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Jaminan kredit dikenal dengan nama agunan dan untuk penilaian agunan ini Bank memperhatikan :

1. Jumlah dan nilainya
2. Status pemilikannya
3. Daya tahan dan marketibility
4. Cara-cara pengikatannya.

##### **Ad.1. Jumlah dan nilai agunan**

Jumlah dan nilai agunan harus dapat menjamin kepentingan Bank jika terjadi kemacetan kredit atau nasabah Bank tidak melunasi hutangnya, sehingga jaminan tersebut terpaksa dicairkan/dikonversikan menjadi uang. Menetapkan suatu nilai dari jaminan Bank-bank menentukan sendiri. Biasanya jaminan dinilai sedemikian rupa dan berada di atas jumlah kredit yang diberikan. Semakin besar nilai dari persentase jaminan kredit tersebut di atas jelas akan lebih menjamin kepentingan bank sebagai pemberi kredit itu sendiri.

---

<sup>21</sup> Mariam Darul Badruzaman, *Op. Cit*, hlm. 4

#### Ad.2. Status kepemilikan.

Dalam hal ini bank sangat memperhatikan dengan jelas apakah jaminan tersebut benar-benar milik si penerima kredit harus ada surat kuasa atau surat pernyataan dari si pemilik untuk bersedia harta miliknya dijamin oleh si penerima kredit kepada bank. Bank juga akan memperhatikan pula tentang kelengkapan bukti/status pemilikan surat-surat jaminan tersebut agar kelak tidak menimbulkan persoalan pemilikan tersebut.

#### Ad.3. Daya tahan dan marketability.

Barang yang dijadikan sebagai jaminan agunan tentu telah sesuai dengan umur dan teknisnya benda-benda dalam daya tahan dan marketability. Marketability adalah kekuatan barang jaminan itu untuk dijual/dipasarkan. Bila marketability dari suatu barang jaminannya lemah tentu nilainya akan turun terus-menerus, lain halnya engan bila harga tanah di rumah tersebut akan terus meningkat sesuai dengan perkembangan kota, maka marketability jaminannya akan naik.

#### Ad.4. Cara-cara pengikatan.

Pengikatan barang jaminan/agunan ini dikemukakan secara terperinci, seperti jumlah jaminan, nilai jaminan dan status kepemilikannya. Bagi barang-barang bergerak pengikatan dilakukan secara gadai, sedangkan bagi barang-barang tidak bergerak dilakukan dengan akta Hak Tanggungan. Terhadap setiap jaminan kredit dapat berupa Jaminan berupa benda dan Jaminan perorangan.

Selain kedua macam jaminan di atas dikenal pula jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak, dimana atas dasar pembedaan itu, menentukan lembaga jaminan/ikatan kredit tertentu yang dipasang untuk kredit yang akan diberikan.

Selanjutnya barang jaminan dalam pemberian kredit dibedakan atas :

1. Jaminan pokok, yaitu terdiri dari barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dan/atau tagihan yang langsung berhubungan dengan aktifitas usahanya yang dibiayai dengan kredit.
2. Jaminan tambahan yaitu barang-barang jaminan yang tidak ada hubungannya langsung dengan penggunaan kredit yang bersangkutan, jaminan ini dapat berupa jaminan pribadi atau jaminan perusahaan yang dibuat secara notaril serta jaminan bank.

Dengan berpegang pada prinsip ini diharapkan bila Debitur tidak dapat melunasi hutangnya/pinjamannya, bank tidak mengalami kerugian karena hasil penjualan jaminan sama atau berada di atas pinjamannya.

#### **E. Perjanjian Menurut Prinsip Ekonomi Syariah**

Di dalam bisnis ekonomi syariah, perjanjian disebut dengan akad. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah secara tertulis menyebutkan pengertian akad, yaitu kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat

adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Pada dasarnya proses perikatan menurut Hukum Islam ini tidak berbeda dengan proses perikatan menurut KUH Perdata. Dalam KUH Perdata pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu. Sedangkan pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Yang membedakan antara proses perikatan Islam dengan proses perikatan menurut KUH Perdata adalah tahap perjanjiannya. Pada Proses perikatan Islam, janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua, baru kemudian lahir perikatan. Jadi terdapat dua tahap proses perikatan. Sedangkan pada perikatan menurut KUH Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua merupakan satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan diantara mereka.<sup>22</sup>

Setiap akad dalam ekonomi syariah baik dalam hal barang (objek), pelaku transaksi (subjek), maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi kebutuhan akad, seperti hal-hal berikut :<sup>23</sup>

1. Rukun akad, seperti penjual, pembeli, barang, harga, akad/ ijab kabul.

---

<sup>22</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 47

<sup>23</sup> Abdul Rasyid Saliman, *Op. Cit*, hlm. 69

## 2. Syarat akad, seperti :

- a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- b. Harga barang dan jasa harus jelas.
- c. Tempat penyerahan harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
- d. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.

## F. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>24</sup>

Pembiayaan menurut Muhammad pada bukunya Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, yaitu pendanaan yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>25</sup>

Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

---

<sup>24</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 160

<sup>25</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, PT. UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2005, hlm. 17

Dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, menjelaskan Pembiayaan adalah Penyediaan dana atau tagihan yang di persamakan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam* dan *istisna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imabaln atau bagi hasil.

Di dalam memberikan pembiayaan terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung, yaitu pihak yang berkelebihan uang disebut pemberi pembiayaan dan yang membutuhkan uang disebut penerima pembiayaan. Bila terjadi pemberian pembiayaan berarti pihak yang berkelebihan uang memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang, dan berjanji akan mengembalikan uang tersebut pada waktu jatuh tempo sesuai dengan perjanjian.

Pada kontra prestasi dari kredit bank konvensional adalah berupa bunga sedangkan kontra prestasi dari imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sangat berbeda sekali perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut :

1. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi.<sup>26</sup>

Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya<sup>27</sup>:

1. Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi :
  - a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.

---

<sup>26</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit*, hlm. 160

<sup>27</sup> Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 22

b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

Investasi adalah penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/ manfaat/ keuntungan dikemudian hari.

Investasi dapat digolongkan menjadi tiga kategori, yaitu :

- 1) Investasi pada masing-masing komponen aktiva lancar.
- 2) Investasi pada aktiva tetap atau proyek.
- 3) Investasi dalam efek atau surat berharga (securities).

Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain :<sup>28</sup>

1. Bagi hasil: *mudharabah, musyarakah*
2. Jual beli: *murabahah, istishna*
3. Sewa: *ijarah, atau ijarah muntahiyah bittamlik.*

Dari uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan.

2. Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi :

- a. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun. Biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

---

<sup>28</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 125



- b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- c. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun. Biasanya pembiayaan ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan juga untuk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.<sup>29</sup>

Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk pembiayaan produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

- 1. Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:
  - a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, meliputi:
    - 1) Pembiayaan *Mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
    - 2) Pembiayaan *Musyarakah* adalah perjanjian diantara para pemilik dana/ modal untuk mencampurkan dana/ modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara pemilik dana/ modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
  - b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang), meliputi:

---

<sup>29</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 78

- 1) Pembiayaan *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/ keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Pembiayaan ini dalam perbankan merupakan suatu bentuk pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu produk dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo.
  - 2) Pembiayaan *Salam* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dulu.
  - 3) Pembiayaan *Istishna* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.
- c. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan:
- 1) Pembiayaan *Ijarah*.
  - 2) Pembiayaan *ijarah Muntahiyah Bittamlik/Wa Iqtina*.
- d. Surat Berharga Syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau

pasar modal antara lain, wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.

- e. Penempatan adalah penanaman dana Bank Syariah pada Bank Syariah lainnya dan/atau Bank Perkreditan Syariah antara lain dalam bentuk giro, dan/atau tabungan wadi'ah, deposito berjangka dan/atau tabungan *mudharabah* dan lain-lain.
  - f. Penyertaan modal, penanaman dana Bank Syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dibidang keuangan syariah.
  - g. Penyertaan Modal Sementara adalah penyertaan modal bank syariah dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan dan/atau piutang (*debt to equity swap*).
  - h. Transaksi Rekening Administrasi adalah komitmen dan kontijensi (*Off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/endosemen.
  - i. Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia (SWBI) adalah sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip wadi'ah.
2. Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan *qardh*, adalah talangan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan antara bank syariah dengan peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

### **G. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi**

Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki<sup>30</sup> Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi adalah pembiayaan yang menggunakan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari kementerian Perumahan Rakyat. Di dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau badan hukum itu disebut Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak. Rumah Sejahtera Tapak adalah Rumah Umum yang dibangun oleh orang perseorangan dan/atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana

---

<sup>30</sup>Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2003, hlm. 94

sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.

Kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per bulan.

Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah Rp. 88.000.000,00 (delapan puluh delapan juta rupiah) dengan type rumah RSH type 36.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

#### **A. Bentuk dan Tata Cara Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi antara Debitur dan BTN Syariah Cabang Palembang**

Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak Bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Proses pembelian rumah dengan cara Pembiayaan Pemilikan Rumah ini adalah :<sup>31</sup>

1. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah
2. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang untuk dan atas nama konsumen kepada pihak Bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah tersebut antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.

---

<sup>31</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Siti Fatimah Tusyahro, Komisaris PT. Sarana Titian Sejahtera, Kantor Pusat PT. Sarana Titian Sejahtera pada tanggal 19 Maret 2014

Fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah subsidi di BTN Syariah adalah pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB. Persyaratan dan kelengkapan data pemohon dalam pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah<sup>32</sup>

### **1. Persyaratan Pemohon**

- a. Warga Indonesia
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampuan).
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun.
- d. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin) sampai pembiayaan lunas. Penghasilan dimaksud baik bersifat tetap (gaji bulanan) maupun tidak tetap (pendapatan dari pekerjaan bebas).
- e. Mempunyai pekerjaan tetap (sebagai karyawan atau pekerjaan lainnya yang memperoleh gaji tetap) atau menjalankan usahanya sendiri (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 tahun. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah baik di Bank BTN maupun di Bank lain.

---

<sup>32</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Eka Andriana, DBM (*Deputi Branch Manager*) Consumer, Bank BTN Syariah Cabang Palembang pada tanggal 20 Maret 2014

- f. Pemohon yang masih berstatus sebagai nasabah di Bank untuk jenis pembiayaan apapun disyaratkan sesuai ketentuan Bank, penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan margin) atas seluruh pembiayaan (baik yang telah ada maupun yang akan diminta).
- g. Melampirkan NPWP Pribadi untuk pemohon dengan jumlah Pembiayaan lebih dari Rp.100.000.000,- atau SPT Pasal 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan lebih dari Rp.50.000.000,- sampai dengan kurang dari Rp.100.000.000,- atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **2. Kelengkapan Data Pemohon**

### **a. Berpenghasilan tetap/ Karyawan.**

1. Aplikasi Permohonan.
2. Fotocopy KTP, KK, Surat nikah/ cerai, Pasphoto Pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru.
3. Fotocopy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan.
4. Fotocopy Rekening tabungan BTN dan atau Bank Lain.
5. Surat Kuasa Pemotongan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.

### **b. Berpenghasilan Tidak Tetap / Wiraswasta**

1. Aplikasi Pemohon.



2. Fotocopy KTP, KK, Surat nikah/ cerai, Pasphoto Pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru.
3. Surat Keterangan Penghasilan.
4. Fotocopy Rekening tabungan BTN dan atau Bank Lain.
5. Fotocopy Akta Perusahaan, Ijin Usaha; SIUP/TDP.
6. Laporan Keuangan Perusahaan.
7. Izin Praktek.

Proses pelaksanaan pengajuan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB di BTN Syariah Cabang Palembang secara keseluruhan menggunakan system iLoan yang bertujuan untuk mempercepat proses pengajuan dan meminimalisir penggunaan kertas. Berikut ini adalah prosedur pemberian Pembiayaan KPR BTN untuk calon nasabah, yaitu :<sup>33</sup>

1. *CFS (Consumer Financing Service)* menerima kedatangan calon nasabah yang telah membawa kelengkapan berkas permohonan berikut kelengkapan data, mewawancarai, dan memastikan setiap isian pada formulir permohonan dan kelengkapan dokumen pendukung sesuai *check list*. *CFS* akan menyerahkan kembali berkas yang tidak lengkap kepada calon Nasabah untuk dilengkapi kembali.

---

<sup>33</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Giri Mei Seno, Adm Consumer, Bank BTN Syariah Cabang Palembang pada tanggal 20 Maret 2014

2. *CFS* menyerahkan berkas calon nasabah yang lengkap ke *Data Entry Operator* untuk melakukan pengimputan di *iLoan*. Setelah pengimputan selesai, tahap selanjutnya menggunakan sistem *iLoan*.
3. Setelah data diinput oleh petugas *Data Entry Operator*, berkas calon nasabah tadi dikembalikan kembali ke petugas *CFS* untuk di *review* kembali data calon nasabah tersebut (monitoring didalam sistem *iLoan*).
4. Petugas *CFS* mengirim data-data yang telah diinput oleh petugas *Data Entry Operator* ke *DBM (Deputi Branch Manager) Consumer* guna untuk di validasi. *DBM Consumer* juga yang menentukan *Analisis Officer (AO)* yang akan menganalisa berkas calon nasabah tersebut.
5. *Analisis Officer (AO)* melakukan verifikasi setiap data *financial* dan *non financial* dari calon nasabah melalui penelitian pada pihak ketiga menggunakan telepon atau surat menyurat, misalnya :
  - a. BI untuk pembiayaan dengan jumlah tertentu.
  - b. Bank lain, jika calon nasabah mempunyai rekening pinjaman di Bank lain (jika diperlukan).
  - c. BPN jika rumah yang telah dibeli sudah memiliki sertifikat.
  - d. Daftar riwayat rekening (*Print out* buku tabungan atau *print out* rekening Koran) minimum 3 bulan terakhir.

- e. Catat tiap hasil yang diperoleh dari langkah-langkah diatas sebagai bahan pendukung analisa.
  - f. *Analisis Officer* meminta bagian *Financing Admin (FA)* untuk memverifikasi usaha calon nasabah (apabila nasabah adalah wiraswasta).
  - g. *FA Head* menyusun rencana dan mendisposisikan petugas Bank (*FA*) untuk melakukan *OTS (On The Spot)* atau survei dan penilaian agunan. Dalam proses ini *AO* menyerahkan berkas calon nasabah ke *FA*.
  - h. Setelah dilakukan verifikasi tempat usaha atau tempat bekerja calon nasabah, *FA* membuat laporan hasil *OTS* atau survei dan hasil *LPA (Laporan Penilaian Akhir)* untuk diserahkan ke *FA Head* untuk di review sebelum di input ke sistem *iLoan*.
  - i. Setelah pengimputan hasil *OTS*, hasil *OTS* dan berkas calon nasabah dikembalikan ke *AO* untuk dilakukan proses analisa.
  - j. Hasil *OTS* diverifikasi kembali oleh *AO* sebagai pertimbangan untuk usulan disetujui atau ditolak nya pemberian pembiayaan.
6. *DBM Consumer* mereview hasil analisa pada sistem *iLoan* untuk pengambilan keputusan *BM (Branch Manager)*.
7. *Branch Manager (BM)* mereview hasil analisa *AO* untuk disetujui atau ditolak.

8. Apabila disetujui, *CFS* akan mencetak dan mengirim SP3 (Surat Pemberian Pencairan Pembiayaan) ke calon nasabah untuk melakukan proses akad pencairan pembiayaan.

Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) adalah surat pemberitahuan bahwa permohonan pembiayaan pemohon dapat disetujui, yang berisi tentang ketentuan dan syarat pembiayaan sebagai berikut :

1. Jenis pembiayaan
2. Jenis peruntukan
3. Maksimal pembiayaan
4. Margin keuntungan Bank
5. Harga jual Bank
6. Angsuran perbulan
7. Jangka waktu
8. Dana yang harus disediakan, meliputi :
  - a. Administrasi
  - b. Notaris
  - c. Premi Asuransi Jiwa
  - d. Premi Asuransi Kebakaran
  - e. SKMHT / APHT
  - f. Appraiser
  - g. Angsuran bulan terakhir
  - h. Setoran minimum

9. Denda tunggakan
10. Jaminan
11. Syarat Pencairan Pembiayaan
12. Penandatanganan Akad Pembiayaan
13. Asuransi
14. Lain lain

Setelah SP3 (Surat Pemberian Pencairan Pembiayaan) disetujui dan ditandatangani oleh calon nasabah maka CFS akan melakukan penjadwalan akad pembiayaan yang dilakukan dihadapan notaris .

Akad yang dipakai oleh BTN Syariah untuk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah Akad *Murabahah* (*Jual Beli*) dan Akad *Wakalah*. KPR syariah dengan akad *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara Bank dan nasabah, dimana Bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh Bank dan nasabah. Akad *Wakalah* adalah pemberian kuasa oleh Bank kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang / penjual.

Didalam Akad Wakalah berisi tentang :

- a. Definisi dokumen, Pembiayaan KPR BTN iB, Wakalah yg terdapat dalam akad ini dan tercantum dalam Pasal 1.

- b. Objek wakalah di dalam Pasal 2, meliputi harga beli, letak rumah, bukti kepemilikan, luas tanah dan bangunan, dan nama pengembang/penjual.
- c. Ketentuan Bagi Bank didalam pasal 3 yaitu Bank memberikan hak kepada nasabah untuk menandatangani akta jual beli dan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada pengembang.
- d. Ketentuan Bagi Nasabah didalam pasal 4 akad ini sebagai dasar nasabah dalam pengakuan kewajiban mengenai jumlah uang yang wajib dan harus dibayar kepada Bank dan menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan Bank
- e. Pasal 5 yaitu Penutup

Di dalam Akad *Murabahah*:

- 1. Pasal 1 yaitu ketentuan pokok akad meliputi harga beli, margin keuntungan, harga jual Bank, uang muka, biaya administrasi, jenis pembiayaan murabahah, penggunaan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, jatuh tempo pembiayaan, angsuran perbulan, jatuh tempo pembayaran, denda tunggakan, jenis jaminan, letak jaminan, bukti kepemilikan jaminan, luas bangunan, nama pemasok
- 2. Pasal 2 yaitu meliputi Definisi dari **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas pembiayaan murabahah yang dibuat oleh Bank dan nasabah. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah harga jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh nasabah. **Bank**

adalah penjual yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR BTN Syariah kepada Nasabah atas pengadaan/pembelian rumah yang dipesan oleh nasabah dengan cara Bank membeli rumah dari pengembang. **Barang Jaminan** yaitu jaminan yang bersifat materil dan immaterial untuk mendukung keyakinan Bank atas kesanggupan untuk melunasi. **Denda** yaitu suatu sanksi/tunggakan. **Harga beli** sejumlah uang yang harus dibayar oleh Bank kepada pengembang/penjual untuk membeli rumah yang dipesan nasabah. **Harga Jual** yaitu harga beli ditambah marjin keuntungan Bank. **Jatuh Tempo** tanggal nasabah membayar angsuran.

3. Pasal 3 adalah Pelaksanaan Prinsip Murabahah yang diatur menurut ketentuan dan persyaratan yaitu Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada Bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan murabahah. Bank bersedia menjual rumah dan menyediakan fasilitas. Dan Nasabah bersedia membayar harga jual rumah sesuai akad
4. Pasal 4 Syarat Realisasi Pembiayaan yaitu Bank akan merealisasikan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah berdasarkan akad, setelah nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan. Realisasi pencairan fasilitas pembiayaan akan dilakukan oleh Bank kepada pengembang. Tanggung jawab berada pada nasabah setelah penandatanganan akad. Apabila Bank telah membayar kepada

pengembang termasuk uang muka maka nasabah tidak dapat membatalkan secara sepihak

5. Pasal 5 Jatuh Tempo Pembiayaan ,berakhirnya jatuh tempo pembiayaan tidak dengan sendirinya menyebabkan utang lunas sepanjang masih terdapat sisa utang Nasabah
6. Pasal 6 Pembayaran Kembali Pembiayaan yaitu nasabah wajib melakukan pembayaran secara angsuran. Angsuran harus dilunasi sesuai jadwal angsuran. Nasabah melakukan pembayaran melalui pendebitan rekening tabungan atau giro. Setiap pembayaran yang diterima oleh Bank dari nasabah atas kewajiban pembiayaan dibukukan oleh Bank kedalam rekening nasabah sesuai dengan kebijakan Bank. Bank tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan. Nasabah diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran. Nasabah berhak untuk mengajukan klaim kepada Bank jika pembukuan tidak benar. Nasabah memberi kuasa kepada Bank untuk meminta dan menerima bagian dari gaji
7. Pasal 7 Denda Tunggakan tempo kewajiban angsuran yang tidak dilunasi, Atas tunggakan angsuran dikenakan denda sebesar presentase atau jumlah tertentu dan seluruh tunggakan dilunasi oleh nasabah.



8. Pasal 8 Uang Muka merupakan bagian pelunasan utang nasabah dan apabila nasabah membatalkan akad ini maka uang muka dikembalikan kepada nasabah oleh Bank.
9. Pasal 9 Pembayaran Ekstra yang dilakukan diluar jadwal pembayaran angsuran tetap untuk mengurangi sisa jumlah harga jual bank, pelunasan dipercepat. Dengan memenuhi syarat dengan mengajukan permohonan tertulis dan pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 kali angsuran. Pembayaran dimuka digunakan untuk pembayaran utang murabahah yang akan jatuh tempo.
10. Pasal 10 Jaminan dan Pengikatannya guna menjamin pembayaran kembali utang murabahah. Nasabah wajib memberikan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan rumah. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan menjadi tanggungan Nasabah
11. Pasal 11 Asuransi, selama jangka waktu pembiayaan atau seluruh utang murabahah belum dilunasi nasabah wajib menutup asuransi jiwa dan kebakaran rumah. Penutupan asuransi premi asuransinya menjadi beban nasabah. Kewajiban penutupan asuransi atas barang jaminan berlaku selama jangka waktu pembiayaan. Nasabah wajib melaksanakan hak-hak klaimnya. Bank berhak untuk memperhitungkan hasil klaim dengan utang nasabah.

12. Pasal 12 Penghunian dan pemeliharaan rumah yaitu nasabah segera menempati dan wajib memelihara rumah yang dibiayai dan nasabah dilarang merubah, menyewakan, menyerahkan, menjual tanpa persetujuan secara tertulis
13. Pasal 13 Nasabah Wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik kewajibannya dan Bank berhak untuk memberikan peringatan.
14. Pasal 14 Bank berhak atas Pengawasan, pemeriksaan, dan tindakan terhadap rumah jaminan
15. Pasal 15 tanggung jawab para pihak yaitu pilihan atas rumah jadi tanggung jawab nasabah. Segala risiko menyangkut rumah menjadi tanggung jawab nasabah. Risiko tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk melalaikan kewajiban nasabah. Bank bertindak dalam pengamanan dalam mengamankan jumlah pembiayaan. Bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen. Untuk pembayaran lunas nasabah memberikan kuasa kepada Bank terhadap pengembang/penjual. Pihak-pihak dalam akad jual beli tidak dapat meminta pertanggung jawaban atau menuntut pihak Bank. Tindakan pengamanan yang dilakukan Bank untuk mengamankan nilai barang jaminan pembiayaan
16. Pasal 16 Penagihan seketika seluruh utang murabahah dan pengosongan rumah karena nasabah wanprestasi dan tidak mampu maka Bank berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan. Setelah

mendapat peringatan dari Bank nasabah tidak dapat melunasi seluruh sisa utang dan nasabah wajib mengosongkan rumah 30 (tiga puluh ) hari sejak perintah Bank. Bank berhak untuk meminta pihak berwenang guna mengeluarkan nasabah

17. Pasal 17 Bank berhak dalam Penguasaan dan penjualan (Eksekusi) rumah jaminan karena nasabah dinyatakan tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya. Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan utang nasabah. Hasil eksekusi atau penjualan rumah diprioritaskan untuk melunasi sisa hutang. Apabila dari hasil penjual tidak mencukupi maka Bank berhak untuk mengambil pelunasan dari penjualan harta lain milik nasabah

18. Pasal 18 Pengalihan piutang murabahah kepada pihak lain yaitu nasabah menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk mengalihkan piutang murabahah. Nasabah memberikan kuasa kepada Bank dan berhak melakukan segala tindakan. Bank melaksanakan penyerahan piutang murabahah (cessie) kepada pihak lain

19. Pasal 19 Timbul dan berakhirnya hak-hak dan kewajiban jika nasabah meninggal dunia hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris.

20. Pasal 20 Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali, Nasabah mengikat diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain
21. Pasal 21 Alamat Pihak-pihak dikirimkan kepada pihak Bank dengan alamat kantor cabang syariah Bank yang bersangkutan dan nasabah dengan alamat rumah atau kantor
22. Pasal 22 Hukum Yang Berlaku yaitu ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah. Apabila terjadi perselisihan para pihak sepakat untuk musyawarah jika tidak menghasilkan kata sepakat akad ini diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan putusannya mengikat kedua belah pihak sebagai putusan tingkat pertama dan terakhir. Selain tempat pokok pelaksanaan arbitrase dilaksanakan di kantor cabang syariah Bank berada. Dan Bank dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri
23. Pasal 23 lain-lain; semua pemberitahuan tertulis dari Bank dan nasabah dalam pelaksanaan akad ini mengikat, nasabah wajib memelihara giro/tabungan, nasabah wajib atas salinan rekening kepada Bank.

## **B. Akibat Hukum Jika Terjadinya Jual Beli Dibawah Tangan antara Debitur Dan Pihak Ketiga**

Pengalihan pembiayaan dapat dilakukan dengan cara proses Resmi melalui Bank, proses Melalui Notaris, dan proses Dibawah Tangan. Akan tetapi, didalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 27 tahun 2012 Pasal 15 Ayat 3 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan menyebutkan bahwa Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Susun Sejahtera yang perolehannya melalui KPR Sejahtera tidak boleh diperjual-belikan atau dipindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:

- a. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelamatan kredit/pembiayaan;
- b. Kredit/pembiayaan telah melampaui 5 (lima) tahun sejak akad kredit/pembiayaan;
- c. Jangka waktu kredit/pembiayaan lebih kecil dari 5 (lima) tahun dan telah lunas kreditnya; atau
- d. Debitur/nasabah meninggal duni

Serta kebijakan Bank BTN Syariah cabang Palembang yang melarang pengalihan debitur sebelum masa pembiayaan KPR lunas.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, proses over kredit atau pengalihan pembiayaan tidak diperbolehkan jika pembiayaan belum berjalan selama 5 (lima) tahun, namun peraturan internal BTN Syariah cabang Palembang tidak memperbolehkan over kredit tersebut, dan jika ada itu merupakan akad pembiayaan yang baru<sup>34</sup> Hal ini yang menyebabkan debitur memilih untuk melakukan over kredit dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak Bank.

Terjadinya alih debitur yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:

1. Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR-BTN Syariah
2. Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;
3. Debitur lama pindah domisili;
4. Debitur tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
5. Ketidapahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitur<sup>35</sup>

Pengalihan hak atas rumah itu secara hukum baru terjadi apabila telah dilakukannya jual beli yang aktanya dibuat dengan akta PPAT dan kemudian ada balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli. Dengan demikian rumah itu masih milik debitur yang menjadi jaminan hutangnya

---

<sup>34</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Eka Andriana, DBM (Deputi Branch Manager) Consumer, Bank BTN Syariah Cabang Palembang pada tanggal 20 Maret 2014

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Eka Andriana, DBM (Deputi Branch Manager) Consumer, Bank BTN Syariah Cabang Palembang pada tanggal 20 Maret 2014

kepada Bank. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Umum (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertifikat dari debitur lama kepada debitur baru. Karena akta jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat maka dapat dikatakan jual beli tanah itu belum pernah terjadi. Selama pembiayaannya belum dilunasi, penjualan rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin Bank, secara hukum Bank dapat melakukan pembatalan melalui Peradilan umum atas penjualan tersebut, sehingga penjualan tersebut menjadi tidak sah.

Pengalihan pembiayaan dalam KPR secara dibawah tangan diartikan sebagai tindakan pengalihan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank pemberi pembiayaan dalam hal ini adalah Bank BTN Syariah dan dilakukan tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Menurut prosedur

yang ada sebenarnya hal tersebut tidak boleh dilakukan oleh pihak debitur karena segala bentuk pengalihan hak pembiayaan pemilikan rumah (over kredit) harus dilakukan dengan persetujuan dan sepengetahuan dari pihak Bank pemberi pembiayaan. Dengan demikian, tindakan tersebut dianggap sebagai tindakan hukum sepihak oleh pihak Bank, dimana pengikatan jual beli hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu Bank pemberi pembiayaan.

Dalam kaitannya dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam pasal 16 ayat (1) dikatakan bahwa: "Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Sedangkan dalam Pasal 16 Ayat (2) dikatakan bahwa "Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan dengan akta otentik." Karena pengalihan pembiayaan yang terjadi disini dilakukan secara dibawah tangan, maka dengan demikian pengalihan hak pembiayaan pemilikan rumah (over kredit) yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan tersebut tidak sesuai dengan isi Pasal 16 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang mengharuskan segala bentuk pemindahan pemilikan rumah dilakukan dengan akta otentik. Oleh karena itu, adanya perbuatan hukum ini



menimbulkan beberapa konsekuensi hukum yang berpengaruh terhadap keabsahan mengenai objek dalam perjanjian pembiayaan.

Segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta otentik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah sebagaimana dalam pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peraturan lain yang mengatur Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013.

Didalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia saat ini, baik pidana maupun perdata secara umum memiliki bentuk-bentuk pembuktian yang dapat digunakan yaitu bukti tertulis, bukti kesaksian dan persangkaan hakim. Surat atau dokumen sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Sedangkan akta dapat dibedakan dalam akta otentik dan akta dibawah tangan. Suatu surat atau

dokumen untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Didalam KUH Perdata ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 1867 sampai Pasal 1880 KUH Perdata.

Akta Otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan pejabat-pejabat (Pejabat Umum) yang diberi wewenang serta ditempat akta tersebut dibuat. Akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan kedua-duanya dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Pasal 1868 KUH Perdata memberikan pengertian mengenai Akta Otentik sebagai berikut:<sup>36</sup>

“Akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapab pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya”

Jadi, Akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan

---

<sup>36</sup> <http://hukum.kompasiana.com/2011/12/14/kesaktian-akta-otentik-421211.html> diakses pada tanggal 21 Maret 2014 pukul 14:20

yang telah ditetapkan, baik maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. Yang mana akta tersebut dibuat oleh atau dimuka seseorang Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat surat tersebut. Dari pengertian tersebut diatas maka suatu Akta Otentik mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang
- b. Dibuat oleh dan atau dihadapan Pegawai atau Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Undang-undang
- c. Pegawai umum oleh dan atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk yang membuat akta tersebut.

Pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal tersebut diatas antara lain Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat sipil. Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian dan sebagainya.

Akta dibawah tangan yang dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Contoh dari akta dibawah tangan antara lain surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli KPR antara pemilik pertama dan pemilik baru dan sebagainya.

Salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai alat pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Oleh karenanya, akta otentik harus dilihat apa adanya tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sedangkan, akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik. Namun jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Menurut pasal 1857 KUH Perdata, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya.

Mengenai penyelesaian sengketa antara Bank syariah, ketentuan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (“UU 21/2008”) mengatur bahwa:

1. Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
2. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
3. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Kemudian, Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU 21/2008 menguraikan sebagai berikut, yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi Perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.”

Sebagaimana penjelasan diatas bahwa yang menyatakan perselisihan dapat ditempuh secara musyawarah maka disebutkan juga didalam pasal 22 dalam perjanjian yaitu:

1. Pelaksanaan akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi Bank
2. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah
3. Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat (1) Pasal ini, tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan Administrasi dan prosedur BASYARNAS dan keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir
4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan didalam Peraturan dan prosedur Arbitrase Syariah BASYARNAS, para pihak sepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase dikota tempat kantor Cabang Syariah Bank berada. Namun penunjukan dan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS
5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, Para pihak sepakat bahwa Bank dapat meminta

pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

Didalam isi Akad antara Bank BTN Syariah dengan Debitur atau Nasabah dalam melakukan pengalihan debitur dan objek jaminan tidak diperbolehkan sebagaimana tercantum didalam pasal 12

Pasal 12 ayat 1 nasabah segera menempati dan wajib memelihara rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sesuai dengan tujuan pembiayaan, sepanjang dan selama Nasabah memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan akad ini.

Pasal 12 ayat 2 Nasabah tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk:

- a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah yang dijaminan
- b. Membebani lagi rumah tersebut dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali Bank
- c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun mengusakan harta tersebut kepada pihak lain
- d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain
- e. Menjamin hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut
- f. Menerima uang muka,sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan,

penjualan, atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

Dalam hal Pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap rumah jaminan yang terdapat dalam pasal 14

1. Selama nasabah belum melunasi seluruh utang murabahah yang timbul dari akad ini, Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan
2. Apabila nasabah melakukan wanprestasi seperti dimaksud pasal 13 maka Bank berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap rumah yang dijaminan yaitu:
  - a. Memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi jaminan dan atau memasuki pekarangan, rumah berikut tanah dimana barang jaminan tersebut disimpan
  - b. Melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari nasabah dan atau dari siapapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh Bank
  - c. Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (2)
  - d. Tindakan-tindakan Bank sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini, bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan



perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya nasabah tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.

- e. Nasabah wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan.

Disebutkan juga didalam perjanjian murabahah ini bahwa tanggung jawab para pihak berada pada pasal 15 yaitu:

1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan pembiayaan Bank, sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah sebagai pembeli.
2. Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut rumah dan atau pelaksanaan akad/ akta jual beli rumah dan tanah, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan pembiayaan Bank, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah
3. Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dalam ayat (2), tidak dapat dijadikan alasan untuk mengikari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban nasabah kepada Bank sesuai akad ini, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
4. Dalam hal Bank mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah tersebut, maka hal ini adalah

semata-mata sebagai tindakan Bank dalam rangka mengamankan jumlah pembiayaan yang diberikan dan/atau mengamankan rumah jaminan pembiayaan yang bersangkutan

5. Bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan pembiayaan, antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab pengembang/penjual.
6. Untuk pembayaran lunas harga beli rumah sebagaimana tersebut pada pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan akad ini nasabah sekaligus memberi kuasa kepada Bank untuk dan atas nama nasabah membayarkan kepada pengembang/penjual pada saat dianggap baik oleh Bank dari jumlah pembiayaan yang diperoleh
7. Sesuai dengan ketentuan pada ayat (1) (2) dan (5) pasal ini, maka semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual beli rumah, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak tepenuhinya kewajiban salah satu pihak adanya fasilitas rumah dan/atau tanah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawab atau menuntut pihak Bank
8. Apabila dalam pelaksanaan ayat (6) pasal ini, Bank mengambil tindakan-tindakan pengamanan, maka tindakan demikian semata-mata

adalah dalam rangka usaha Bank untuk mengamankan pembiayaan yang telah diberikan dan atau mengamankan nilai barang jaminan pembiayaan.

Penagihan seketika seluruh utang murabahah dan pengosongan rumah (menurut pasal 16 perjanjian akad):

1. Bank dapat menyimpang dari jangka waktu pembiayaan, jika
  - a. Nasabah wanpretasi
  - b. Nasabah tidak mungkin lagi/diperkirakan tidak akan mampu memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam akad ini, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut
    - 1) Nasabah diberhentikan dari kantor atau tempat nasabah bekerja
    - 2) Nasabah telah dinyatakan pailit
  - c. Nasabah membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas pembiayaan yang telah diterima.
  - d. Rumah yang diberikan oleh nasabah sebagai jaminan pembiayaan telah musnah
  - e. Nasabah lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah

2. Apabila setelah mendapat peringatan dari Bank, nasabah tidak dapat melunasi seluruh sisa utang yang seketika ditagih oleh Bank karena terjadinya hal yang disebutkan didalam ayat 1 pasal ini
3. Apabila nasabah ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan 30 (tiga puluh) hari, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan nasabah.

Dalam proses pengalihan pembiayaan atau over kredit dibawah tangan, pihak ketiga melakukan jual beli rumah dengan penjual hanya dengan bukti kuitansi saja. Selanjutnya pihak ketiga mengangsur rumah itu sebagaimana yang dilakukan oleh penjual sebelumnya. Biayanya memang relatif murah karena hanya berupa biaya materai untuk kuitansi.

Terhadap debitur yang melakukan pengalihan, penjualan atau apapun yang berkaitan dengan perjanjian tersebut sama sekali tidak dibenarkan oleh Bank BTN Syariah. Hal ini dikarenakan perjanjian pembiayaan hanya mengikat pihak Bank dan debitur pertama saja. Dengan demikian, segala bentuk pengalihan, penjualan atau apapun yang dilakukan oleh debitur pertama terkait dengan perjanjian pembiayaan tersebut yang mana dilakukan tanpa adanya izin tertulis dahulu dari Bank BTN Syariah adalah tindakan wanpretasi dan segala bentuk tindakan tersebut tidak akan mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru. Meskipun sebenarnya diantara debitur pertama dan debitur baru telah dilakukan suatu tindakan hukum

berupa pengalihan debitur. Sehingga, terhadap tindakan diatas pihak Bank hanya akan tetap menganggap debitur pertama yang melakukan perjanjian pembiayaan dan perjanjian pembiayaan tersebut tidak berlaku bagi pihak ketiga atau debitur baru.

Dasar bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian dikuatkan dengan adanya Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.” Jadi dalam hal ini tidak mengikat pihak ketiga yaitu pihak yang menerima pengalihan pembiayaan dari debitur pertama, karena perjanjian dalam KPR hanya mengikat pembeli (debitur) pertama dengan Bank dan tidak mengikat pembeli secara dibawah tangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank.

Pengalihan pembiayaan yang dilakukan debitur secara dibawah tangan seringkali terjadi di lingkungan masyarakat dalam praktik perbankan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya karena debitur terbentur masalah keuangan sehingga debitur tersebut tidak sanggup lagi untuk melunasi dan membayar angsuran atau cicilan pembiayaan KPR tiap bulannya sesuai yang telah diperjanjikan dengan pihak Bank pemberi pembiayaan.

Pengalihan pembiayaan yang dilakukan secara dibawah tangan dapat diartikan merupakan suatu tindakan pengalihan pembiayaan (over kredit) yang dilakukan hanya di antara para pihak saja dan tanpa sepengetahuan

pihak Bank. Tindakan tersebut oleh Bank dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dan karenanya pihak Bank pemberi pembiayaan, dalam hal ini Bank BTN Syariah tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian pembiayaan tersebut. Akibatnya muncul resiko yang besar bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan segala sesuatu mengenai objek dan pemilikan rumah yang menjadi agunan dalam perjanjian pembiayaan serta semua data yang masih disimpan oleh Bank pemberi pembiayaan terkait dengan perjanjian pembiayaan tersebut masih tetap tertulis dan terdaftar atas nama debitur yang mengalihkan.

Adanya tindakan pengalihan pembiayaan (over kredit) secara di bawah tangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan pembiayaan yaitu debitur baru, pada kenyataannya tidak diakui oleh Bank BTN Syariah sebagai peserta KPR. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertifikat yang diberikan oleh Bank BTN Syariah dalam proses KPR tersebut di mana sertifikat masih tertulis atas nama debitur pertama. Pencantuman nama pada sertifikat tersebut disesuaikan dengan perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh pihak debitur pertama dengan pihak Bank. Yang mana pihak Bank hanya mengetahui dan mengenal debitur yang melakukan perjanjian pembiayaan dengan Bank BTN Syariah. Sedangkan,

peralihan hak atau balik nama sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitur pertama kepada debitur yang menerima pengalihan secara di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan, karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Akibat dari pengalihan pembiayaan yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut maka debitur yang menerima pengalihan pembiayaan yang sudah melunasi angsuran pembiayaannya dan bermaksud untuk mengambil sertifikat objek KPR yang masih disimpan oleh Bank pemberi pembiayaan serta melakukan balik nama ke atas nama pihak debitur yang menerima pengalihan, diperlukan suatu surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris.

Adanya akta pengikatan jual beli dan kuasa yang terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam hal pengalihan hak pembiayaan atau pelimpahan kewajiban angsuran Pembiayaan Pemilikan Rumah dalam praktik perbankan, yang terjadi baik dalam Bank swasta

maupun Bank pemertintah khususnya Bank BTN Syariah, sampai dengan saat ini belum dapat diterima sepenuhnya oleh pihak Bank tersebut. Hal ini terkait dengan tindakan pengalihan pembiayaan yang dilakukan debitur, di mana pihak Bank tetap tidak mengakui tindakan pengalihan secara di bawah tangan dan apabila tindakan tersebut diketahui pihak Bank maka tentu pihak Bank akan selalu menyarankan untuk dilakukan tindakan alih debitur atau segera melunasi pembiayaan tersebut.

Tindakan pengikatan jual beli dan kuasa yang terjadi di antara para pihak merupakan tindakan intern yang terjadi hanya di antara para pihak dan dianggap sebagai perjanjian dibawah tangan, meskipun terkadang pengikatan jual beli dan kuasa tersebut telah dibuat di hadapan para pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Hal ini dikarenakan dalam tindakan ini tidak melibatkan pihak Bank sebagai pemberi pembiayaan, sehingga Bank hanya mengakui pihak debitur pertama yang terikat dengan perjanjian pembiayaan dengan pihak Bank saja beserta semua data yang terkait dengan agunan rumah tersebut, yang mana semuanya masih tercantum dan terdaftar atas nama debitur pada Bank tersebut. Terkait dengan tindakan pengikatan jual beli dan kuasa tersebut di atas, pihak Bank hanya dapat mengakui surat kuasa pengambilan sertifikatnya saja, yaitu surat kuasa pengambilan sertifikat apabila pelunasan pembiayaan telah dilaksanakan.

Tindakan debitur dalam hal pengalihan pembiayaan secara di bawah tangan, yang merupakan pengalihan tanpa persetujuan pihak Bank



mengandung suatu risiko besar yang harus di hadapi oleh pihak debitur yang menerima pengalihan atau pelimpahan kewajiban angsuran dari debitur pertama. Akibat dan permasalahan yang harus dihadapi oleh pihak debitur penerima pengalihan pembiayaan tersebut, antara lain:

a. Terjadinya wanprestasi pada debitur.

Tindakan debitur pertama untuk mengalihkan pembiayaannya atau melimpahkan kewajiban angsuran kepada pihak lain merupakan salah satu cara yang sering ditempuh guna menghindari terjadinya wanprestasi pada debitur tersebut. Debitur pertama berusaha mencari jalan keluar dengan menjual atau mengalihkan kewajiban angsuran pembiayaannya kepada pihak lain yang dianggap sanggup untuk melanjutkan angsuran pembiayaannya. Apabila pengalihan pembiayaan dilakukan sesuai dengan praturan Bank pemberi pembiayaan, maka segala permasalahan yang timbul dapat diselesaikan secara prosedural dari Bank pemberi pembiayaan, yaitu menjadi tanggung jawab debitur penerima pengalihan itu sendiri. Namun, dalam praktiknya yang sering terjadi adalah sebagian besar masyarakat masih menggunakan cara pengalihan pembiayaan secara di bawah tangan yaitu hanya dilakukan di antara para pihak, yang mana berarti segala risiko yang timbul masih melibatkan pihak debitur pertama yang terikat dengan pihak Bank.

Langkah dan tindakan yang perlu diambil Bank untuk menyelamatkan pembiayaan apabila mengetahui telah terjadi alih debitur di bawah tangan yang terdapat dalam pasal 13 adalah sebagai berikut:

1. Nasabah dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan akad
2. Apabila nasabah wanprestasi Bank berhak memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut:
  - a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat/akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat nasabah
  - b. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembayaran
- b. Kerugian-kerugian yang diderita oleh debitur.

Selain kerugian-kerugian yang terkait dengan agunan dan kepemilikan rumah yang tidak jelas, pihak debitur penerima pengalihan pembiayaan juga mengalami beberapa kerugian lainnya, antar lain yaitu:<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Eka Andriana, DBM (*Deputi Branch Manager*) Consumer, Bank BTN Syariah Cabang Palembang pada tanggal 20 Maret 2014

- a. Bilamana mengalami wanprestasi, tidak dapat mengalihkan lagi baik secara di bawah tangan atau melalui alih debitur.
- b. Tidak dapat melakukan penjualan agunan secara dibawah tangan.
- c. Alternatif penyelesaian dengan pihak Bank apabila rumah tersebut sampai disita atau masuk dalam Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dan Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN), maka tetap harus menghadirkan debitur pertama untuk menerima pengembalian uangnya dari Bank, sedangkan pihak debitur pertama kadangkala sulit untuk ditemui, atau telah meninggal dunia atau bahkan tidak diketahui tempat tinggalnya yang terakhir.
- d. Tidak dapat memanfaatkan fasilitas asuransi yang terkait dengan agunan rumah tersebut
- e. Jangka waktu pembiayaan dan pelunasan yang lama menyebabkan tarif pajak menjadi semakin tinggi. Pajak tersebut antara lain yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bagunan (BPHTB), yang mana harus menanggung pajak penjual dan pembeli.

Kerugian yang paling fatal dari kerugian-kerugian tersebut diatas yang harus diderita oleh debitur penerima pengalihan pembiayaan adalah bilamana telah masuk dalam kategori *Non Performance Loan* dari Bank, sehingga Bank akan mengambil tindakan-tindakan, berupa penyitaan asset

atau agunan ataupun perintah pengosongan dengan segera.<sup>38</sup> Hal-hal tersebut dapat dilakukan oleh pihak Bank, dengan alasan bahwa rumah KPR tersebut masih merupakan agunan bagi pihak Bank dan karenanya pihak Bank berhak untuk memperlakukan agunan tersebut sesuai dengan peraturan perbankan.

Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dikenal sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat 1 UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa hak

---

<sup>38</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Eka Andriana, DBM (*Deputi Branch Manager*) Consumer, Bank BTN Syariah Cabang Palembang pada tanggal 20 Maret 2014

tanggungan pada dasarnya merupakan salah satu bentuk hak jaminan. Selain terkait dengan hak jaminan, hak tanggungan juga terkait dengan aspek lain, yakni pembiayaan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak tanggungan pada dasarnya mengandung 3 (tiga) aspek yaitu hak jaminan atas tanah, kegiatan pembiayaan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.<sup>39</sup>

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan realisasi dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Pasal ini menyatakan bahwa hak tanggungan dan hak guna bangunan sebagaimana termuat dalam pasal 25, 33 dan 39 UUPA diatur dengan Undang-Undang. Dengan demikian setelah UUHT dikeluarkan maka pembebanan hak atas tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh UUPA tidak lagi tunduk kepada peraturan hipotik. Pembebanan jaminan hipotik hanya berlaku untuk objek tertentu misalnya pesawat udara. Ketentuan Pasal 4 juncto Pasal 27 UUHT dan Penjelasan Umum angka 5 UUHT menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan yang dapat dibebani Hak Tanggungan Adalah Hak Atas Tanah dengan status sebagai berikut:<sup>40</sup>

- a. Hak atas tanah sebagaimana yang ditunjuk oleh UUPA dan Pasal 16 ayat 1 a,b,c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat 1 UUPA dan Pasal 4 ayat 1 UUHT yaitu:

---

<sup>39</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: hak-ha yang memberi jaminan* jilid 2 cet 3, (Jakarta:Ind-Hill Co,2009), hlm 142

<sup>40</sup> Ibid. 153

- Hak Milik (Pasal 25)
- Hak Guna Usaha (Pasal 33)
- Hak Guna Bangunan (Pasal 39)

Ketentuan tentang hak-hak tersebut juncto dengan ketentuan Pasal 51 UUPA

b. Hak Atas Tanah sebagaimana disebutkan dalam Undang- Undang Rumah Susun (Pasal 27 UUHT juncto Pasal 12 dan 13 Undang- undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun atau UURS)

- Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 12 ayat 1 a UURS)
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 13 a UURS juncto Pasal 27 UUHT berikut penjelasannya)

Undang-undang terbaru yaitu UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pasal 17 Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah:

- Hak Milik;
- Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di Atas Hak Pengelolaan.

c. Hak Atas Tanah sebagaimana disebutkan dalam UUHT, yaitu Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar

dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 2 UUHT.

Sebagaimana penjelasan tersebut di atas terlihat bahwa perbuatan hukum berupa pengalihan pembiayaan terkait erat dengan Hak Tanggungan. Hal mana terlihat dari status rumah KPR (yang biasanya berstatus HGB) merupakan hak jaminan yang dibebani hak tanggungan oleh Bank BTN Syariah pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu (kredit KPR), yang mana memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank BTN Syariah terhadap kreditur- kreditur lain. Oleh karena itu, debitur pertama yang melakukan pengalihan pembiayaan rumah kepada debitur lainnya (penerima pengalihan) sebenarnya secara hukum tidak dapat begitu saja melakukan pengalihan pembiayaan secara dibawah tangan. Hal ini dikarenakan rumah sebagai objek jaminan tersebut masih bestatus KPR yang juga dibebani dengan hak tanggungan.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Akad yang dipakai oleh BTN Syariah untuk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah Akad *Murabahah* (*Jual Beli*) dan Akad *Wakalah*. KPR syariah dengan akad *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara Bank dan nasabah, dimana Bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh Bank dan nasabah. Akad *Wakalah* adalah pemberian kuasa oleh Bank kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang / penjual.

Dengan persyaratan kelengkapan pemohon, yaitu:

- a. Aplikasi Permohonan.
- b. Fotocopy KTP, KK, Surat nikah/ cerai, Pasphoto Pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru.
- c. Fotocopy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan.
- d. Fotocopy Rekening tabungan BTN dan atau Bank Lain.
- e. Surat Kuasa Pemotongan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.
- f. Slip gaji (bagi karyawan)



g. Tdp,siup,dan akta perusahaan (bagi swasta)

h. Izin praktek ( bagi swasta)

2. Hal yang terjadi dalam perjanjian dibawah tangan ialah:

a. Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR-BTN

Syariah

b. Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;

c. Debitur lama pindah domisili;

d. Debitur tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;

e. Ketidakhahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses

alih debitur

Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

## **B. Saran**

Saran-saran yang dapat penulis berikan adalah:

1. Dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Bank BTN syariah hendaknya memberikan penjelasan kepada nasabah tentang semua alternatif akad yang dapat digunakan sehingga nasabah bisa memilih sesuai dengan kemauan dan kemampuannya. Untuk itu diperlukan SDM yang lebih berkualitas yang mengerti tentang akad-akad syariah. Karena masyarakat merasa kurangnya informasi dan pengetahuan tentang akad, juga untuk mengurangi risiko terjadinya alih debitur tanpa sepengetahuan Bank, serta hendaknya Bank BTN Syariah Cabang Palembang lebih berhati-hati dan lebih teliti untuk memilih calon nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi.
2. Untuk menghindari timbulnya permasalahan dikemudian hari maka masyarakat yang ingin melakukan alih debitur atas KPR BTN Syariah dapat melakukannya setelah mendapatkan persetujuan dan pihak Bank selaku kreditur. Untuk kepentingan tersebut baik debitur lama maupun calon pembeli harus dengan itikad baik melaksanakannya dengan terlebih dahulu mencari informasi yang jelas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah setempat yang memberikan fasilitas pembiayaan, agar tidak terjadi kesalahan dalam proses alih debitur akibat ketidakpahaman para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, edisi 2, cetakan 6, Kencana, Jakarta, 2011
- Ascarya, *Akaddan Produk Bank Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Bambang Soenggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja grafindo Persada, Jakarta 1997
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: hak-hak yang memberi jaminan jilid 2 cetakan 3*, Ind-Hill Co, Jakarta ,2009
- Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005
- Handri Rahardjo, *Cara Pintar Memilih dan mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2003
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cetakan 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- , *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, PT. UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2005
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cetakan 2, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001

R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2007

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, 2009.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003

## **B. Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*),

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau Dikenal sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang- undang Nomor 16 tahun 1985 berganti menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125 tahun 2012 tentang batasan rumah sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar, serta perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pajak pertambahan nilai

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 27 tahun 2012  
Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan  
Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas  
Pembiayaan Perumahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 2 Tahun  
2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah  
dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

### **C. Internet**

[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)

[www.marketingsakti.com](http://www.marketingsakti.com)

[www.forcep.blogspot.com](http://www.forcep.blogspot.com)

[www.hanim.blog.unissula.ac.id](http://www.hanim.blog.unissula.ac.id)

[www.pembiayaan.kemenpera.go.id](http://www.pembiayaan.kemenpera.go.id)

[www.hukum.kompasiana.com](http://www.hukum.kompasiana.com)

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA: Rianda Rizqi	Pembimbing: M. Soleh Idrus, SH.,MS
NOMOR INDUK MAHASISWA: 50 2010 444	
PROGRAM STUDI: ILMU HUKUM	
PROG. KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA	
JUDUL SKRIPSI: PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG PALEMBANG	

KONSULTASI KE-	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
I 3/10/15	Prinsip bab I Materi: Sma, pntuph	<i>MS</i>	
II 8/10/15	Bab I putaki → Schwartz dan pntuph KPR ucb dan ris	<i>MS</i>	
III 11/11/15	Bab I KPR bab II	<i>MS</i>	
IV 02/12/15	Materi pntuph u-ubuh dan bab II	<i>MS</i>	
V 17/1/16	Bab II KPR KPR bab III	<i>MS</i>	

KONSULTASI KE-	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
VI 23/14 101	pembale bab III	mg	
VII 28/14 102	RE bab III Cap IV	mg	
VIII 03/14 103	see with detail by peridpt & da. by Atchou	mg	

CATATAN  
 MOHON DIBERI WAKTU  
 MENYELESAIKAN SKRIPSI  
 BULAN SEJAK TANGGAL  
 DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG  
 PADA TANGGAL: 3-7-2014  
 KETUA BAGIAN HUKUM PEDATA



Mulyadi Tanzili, SH.,MH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM

---

Lampiran : Outline Skripsi  
Perihal : Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi  
Kepada : Yth.  
Bapak Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah  
Di Palembang

**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Rianda Rizqi**

NIM : **502010444**

Program kekhususan : **Hukum Perdata**

Pada semester ganjil tahun kuliah 2013-2014 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB

Dengan ini mengajukan permohonan untuk penelitian hukum dan penulisan skripsi dengan judul :


**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)  
SYARIAH CABANG PALEMBANG**

Demikianlah atas perkenan bapak saya ucapkan terima-kasih.

**Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.**

Palembang, September 2013

Pemohon,

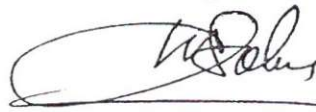


**Rianda Rizqi**

**Rekomendasi P.A. Ybs.**

*M/S ybs telah memenuhi syarat untuk membuat Skripsi, judul spt  
& terdapat bobot lengkap dan Pembimbing*

**Pembimbing Akademis**



**M. Soleh Idrus, SH.,MS**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM

---

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Rianda Rizqi  
NIM : 502010444  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul : PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) BERSUBSIDI PADA BANK  
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH  
CABANG PALEMBANG

I.Rekomendasi Ketua Bagian

- a. Rekomendasi :  
b. Usul Pembimbing : 1 M. SOLOH. SH. MS.

Palembang, 27 September 2013  
Ketua Bagian Hukum Perdata



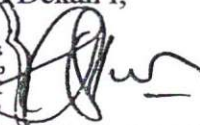
Mulyadi Tanzili,SH.,MH

II Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Wakil Dekan I

1. R. Soka Ern - SH - MS



Palembang, September 2013  
Wakil Dekan I,



H. SRI SULASTRI SH.M.Hum.

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM**

---

**JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA  
(BTN) SYARIAH CABANG PALEMBANG**

**PERMASALAHAN :**

1. Bagaimana Bentuk dan Tata Cara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi antara Debitur dengan pihak Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palembang ?
2. Bagaimana akibat hukum terjadinya Jual-Beli dibawah tangan antara Debitur dengan Pihak Ketiga ?

**BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Ruang Lingkup dan Tujuan
- D. Metode Penelitian
- E. Sistematika Penulisan

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Pengertian Perjanjian
- B. Pengertian Kredit Bank
- C. Perjanjian Kredit Bank
- D. Jaminan Pada Perjanjian Kredit bank
- E. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

**BAB III : PEMBAHASAN**

- A. Prosedur dan Tata Cara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi Pada Bank BTN Syariah cabang Palembang
- B. Akibat hukum terjadinya jual beli di bawah tangan antara debitur dengan pihak ketiga

**BAB IV : PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

LAMPIRAN

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM

---

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rianda Rizqi  
Nim : 502010444  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI  
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH CABANG  
PALEMBANG**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, September 2013

Yang menyatakan ,



Rianda Rizqi

No. e0064/00717/SP3K/XII/2013

Kepada Yth:

Bapak/Ibu NUR MEIS HAYATI

JL SRIJAYA NEGARA ASRAMA BRIMOB BUKIT LAMA ILIR BARAT I RT 036 RW 011

BUKIT LAMA, ILIR BARAT I, PALEMBANG

SUMATRA SELATAN – 30139

Perihal: Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Menunjuk Aplikasi permohonan pembiayaan Saudara dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan pembiayaan Saudara dapat disetujui, dengan ketentuan dan syarat pembiayaan sebagai berikut:

1. Jenis pembiayaan : KPR BTN SEJAHTERA iB
2. Jenis peruntukan : PEMILIKAN RUMAH S/D TYPE 70
3. Maksimal pembiayaan : Rp 79.000.000,00 (tujuh puluh sembilan juta Rupiah)
4. Margin keuntungan Bank : Rp 53.164.523 (lima puluh tiga juta seratus enam puluh empat ribu lima ratus dua puluh tiga Rupiah)
5. Harga jual Bank : Rp 132.164.523 (seratus tiga puluh dua juta seratus enam puluh empat ribu lima ratus dua puluh tiga Rupiah)
6. Angsuran per bulan : Rp 734.300,00 (tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus Rupiah)
7. Jangka waktu : 180 Bulan
8. Dana yang harus disediakan
  - Administrasi : Rp 562.500,00
  - Notaris : Rp 250.000,00
  - Premi Ass. Jiwa : Rp 0,00 (single premium / sekaligus)
  - Premi Ass. Kebakaran : Rp 0,00 (single premium / sekaligus)
  - SKMHT/APHT : Rp 0,00
  - Appraiser : Rp 150.000,00
  - Angsuran bulan terakhir (diblokir) : Rp 734.300,00
  - Setoran minimum : Rp Rp. 100.000,00
  - Jumlah : Rp 1.796.800,00
9. Denda Tunggal : Rp 536,00 per hari





10. *Jamuan* : Lokasi unit rumah terletak di RESIDENCE Blok F No. 22 KPLAPA TALANG KPLAF.03 SUMATERA SELATAN  
Buku kepemilikan berupa 100% milik ANGGRAINI dan EMB
11. *Syarat Pencairan Pembayaran* : Melalui pemindahan buku rekening atas nama yang ditunjuk.  
Rekening yang ditunjuk adalah atas nama Penjual.
12. *Penandatanganan Akad Pembiayaan* : Sebelum dilaksanakan penandatanganan Akad Pembiayaan, wajib dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
1. Saudara telah menyediakan dana untuk melunasi biaya-biaya pra realisasi yang telah ditetapkan yaitu biaya administrasi, notaries, premi - premi asuransi dan biaya - biaya lainnya sebagaimana butir 8 (dana telah efektif pada rekening Saudara di BTN Syariah)
  2. Istri/suami Saudara ikut menandatangani Akad Pembiayaan
13. *Asuransi* : 1. Seluruh Barang Jaminan yang insurable ditutupi asuransi syariah dengan syarat Banker's Clause BTN Syariah.  
2. Saudara ditutup asuransi jiwa dan kebakaran pada perusahaan Asuransi Syariah sesuai ketentuan di BTN Syariah, premi menjadi beban Saudara.
14. *Lain - lain* : 1. Biaya di atas belum termasuk biaya antara penjual dan pembeli dengan Notaris antara lain mencakup: clearance sertifikat, Akta Jual Beli, Balik Nama dan Pajak yang timbul akibat adanya jual beli.  
2. Selisih antara harga rumah dari penjual dengan pembiayaan Bank merupakan uang muka yang harus Saudara lunasi kepada penjual. Bukti pelunasan uang muka tersebut harus Saudara serahkan kepada BTN Syariah sebelum tanda tangan akad.



Sebagai tanda persetujuan terhadap kegiatan dan syarat pembiayaan tersebut, kami telah menyerahkan tembusan SP3 ini di atas kertas Rp. 6.000,- kemudian dikawatirkan kepada Bapak/Ibu selambat-lambatnya 60 hari kerja sejak tanggal surat SP3 ini dan ditandatangani di atas amplop asli apabila akan segera direalisasikan pembiasaannya. SP3 ini dinyatakan batal sahnya sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku apabila Bapak/Ibu belum menandatangani syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam surat ini selambat-lambatnya pada batas waktu dimaksud.

Demikian kami sampaikan atas kepercayaan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk**  
**BTN KCS Palembang**

Menyetujui

(NUR MEIS HAYATI)

AKAD WAKALAH  
PEMBIAYAAN KPR-BTN IB  
ANTARA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
DENGAN  
NUR MEIS HAYATI



No. 71705211

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,  
Kantor Cabang Syariah : BTN KCS Palembang  
Diwakili Oleh : WIBOWO PUDJIANTORO  
Dalam Kapasitasnya Selaku : KEPALA CABANG  
Berdasarkan SK NO 550/DIR/2013 TGL 19 JULI 2013 dalam hal ini bertindak sebagai Muwakkil (Pemberi Kuasa), selanjutnya disebut **Bank**.

Nama : NUR MEIS HAYATI  
Pekerjaan : Lainnya  
Alamat kantor : JLN. TANJUNG SARI 1 NO. 1A SAPTA MARGA PALEMBANG  
Alamat rumah : JL SRIJAYA NEGARA ASRAMA BRIMOB BUKIT LAMA ILIR BARAT I RT 036 RW 011 BUKIT LAMA ILIR BARAT I PALEMBANG  
Nomor KTP : 1671044212760009

Dalam hal ini bertindak sendiri sebagai Wakil (Penerima Kuasa), selanjutnya disebut **Nasabah**.

Selanjutnya baik **Bank** dan **Nasabah** bersama-sama atau sendiri dalam kedudukan tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

**Bank** secara prinsip membeli rumah dari Pengembang/Penjual berdasarkan pesanan **Nasabah**.

**Bank** dengan Akad ini memberi kuasa kepada **Nasabah** untuk membeli dan menerima rumah dari Pengembang/Penjual.

**Nasabah** dengan Akad ini menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen terkait kepada **Bank** dan **Bank** secara prinsip menerima rumah berikut dokumen-dokumen di maksud.

Akad ini sebagai bukti **Bank** secara prinsip telah menerima rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait dari **Nasabah**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Bank** dan **Nasabah** dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam pasal-pasal berikut ini.



Pasal 1  
DEFINISI

alam Akad ini, yang dimaksud dengan :

Dokumen adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas rumah berikut surat-surat lain yang merupakan satu kesatuan.

Pembiayaan KPR-BTN iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah BTN Syariah berdasarkan prinsip Murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

Wakalah adalah pemberian kuasa oleh Bank kepada Nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari Pengembang/Penjual.

Pasal 2  
OBYEK WAKALAH

byek Wakalah meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Harga Beli : Rp 79,000,000.00,-  
(tujuh puluh sembilan juta Rupiah)
- Letak Rumah : SUKOMORO RESIDENCE F 22  
TALANG KELAPA  
TALANG KELAPA SEKAYU SUMATERA SELATAN
- Bukti Kepemilikan : SHM Induk No. 185 dan IMB
- Luas Bangunan dan Tanah : 36.00 m<sup>2</sup> / 120.00 m<sup>2</sup>
- Nama Pengembang/Penjual : PT SARANA TITIAN SEJAHTERA

Pasal 3  
KETENTUAN BAGI BANK

Bank memberikan hak kepada Nasabah untuk menandatangani akta jual beli untuk dan atas nama Nasabah dengan Pengembang/Penjual.

Bank akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada Pengembang/Penjual, setelah Nasabah menandatangani Akad Pembiayaan KPR BTN iB.

Pasal 4  
KETENTUAN BAGI NASABAH

Akad ini sebagai dasar Nasabah untuk menandatangani Akad Pembiayaan KPR BTN iB, sebagai suatu pengakuan kewajiban mengenai jumlah uang yang wajib dan harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank dan penyerahan dokumen-dokumen yang terkait sehubungan dengan Akad ini.

Nasabah menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan Bank dengan amanah.

Pasal 5  
PENUTUP

Seluruh uraian dan pasal dalam Akad ini telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh Bank dan Nasabah.

Hal-hal yang belum diatur dalam Akad ini akan di tetapkan berdasarkan kesepakatan bersama Bank dan Nasabah dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Akad ini dibuat rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan berlaku sah dan mengikat Bank dan Nasabah setelah ditanda-tangani bersama.

Dalam hal Nasabah Menyampaikan pernyataan tidak benar maka nasabah bersedia melaksanakan





langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank mengenai Financing To Value pada SE BI No.15/40/DKPM tanggal 24 September 2013

5. Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani Bank dan Nasabah dan berakhirnya ditandatangani Akad Pembiayaan KPR-BTN iB oleh Bank dan Nasabah.

Demikian Akad ini dibuat oleh Bank dan Nasabah, diangsurkan di BTN KCS Palembang, pada tanggal 23 Desember 2013

PT. BANK TAEJINGAN NEGARA (Persero) Tbk  
BTN KCS Palembang

Nasabah



(WIBOWO PUDJIANTORO)

(NUR MEIS HAYATI)

Mengetahui dan menyetujui :  
Istri Nasabah

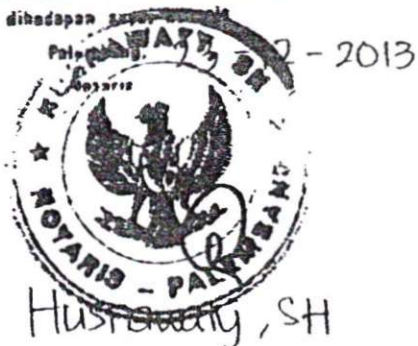
(JAYA SAMPURNA)

**LEGALISASI**  
Nomor : 1100/L/12/NOT/2013

Yang bertanda tangan di bawah ini, HUSNAWATI,  
Putri H. Kurni, notaris di Palembang, menerangkan bahwa lei seran  
dari Ibu Ny. notaris tersebut dan chionna parts dijelaskan kepada

- Tuan Wibowo pudjiantoro
- Nyonya Nur Meis Hayati

Yang telah dik-nal diperkenalkan oleh/kopada saya, notaris dan  
sesuai itu y , bersangkutan membubuhkan tanda tangan dan  
dan jara kirinya pada surat ini dihadapan saya





AKAD PEMBIAYAAN KPR-BTN IB  
ANTARA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA ( Persero) Tbk  
DAN  
NUR MEIS HAYATI  
Nomor : 71705211

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,  
Kantor Cabang Syari'ah : BTN KCS Palembang  
Diwakili oleh : WIBOWO PUDJIANTORO  
Dalam Kapasitasnya selaku : KEPALA CABANG

Berdasarkan SK NO 550/DIR/2013 TGL 19 JULI 2013 dalam hal ini bertindak selaku pemberi Pembiayaan, selanjutnya disebut **BANK**;

- II. Nama : NUR MEIS HAYATI  
Pekerjaan : Lainnya  
Alamat kantor : JLN. TANJUNG SARI 1 NO. IA SAPTA MARGA PALEMBANG  
Alamat rumah : JL SRIJAYA NEGARA ASRAMA BRIMOB BUKIT LAMA ILIR BARAT I RT 036 RW 011 BUKIT LAMA ILIR BARAT I PALEMBANG  
Nomor KTP : 1671044212760009

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut **NASABAH**.

dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah ini (selanjutnya disebut "Akad") berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL 1**  
**KETENTUAN POKOK AKAD**

Ketentuan-ketentuan pokok Akad ini meliputi sebagai berikut :

- a. Harga Beli / Maksimal Pembiayaan : Rp. 79,000,000.00,-  
(tujuh puluh sembilan juta Rupiah)  
b. Marjin Keuntungan : Rp. 5,958,970.00,-  
(lima juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh Rupiah)  
c. Harga Jual Bank : Rp. 84,958,970.00,-  
(delapan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh )  
d. Uang Muka : Rp. 9,000,000.00,-  
(sembilan juta Rupiah)  
e. Biaya Administrasi : Rp. 562,500.00,-  
(lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus Rupiah)



- f. Jenis Pembiayaan Murabahah : Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan/atau tanah  
g. Penggunaan Pembiayaan : PEMILIKAN RUMAH S/D TYPE 70  
h. Jangka Waktu Pembiayaan : 180 bulan  
i. Jatuh Tempo Pembiayaan : 23 December 2028  
j. Angsuran per bulan : Rp. 734,300.00  
(tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus Rupiah) per bulan  
k. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran : Tanggal 23 setiap bulan  
l. Denda Tunggakan : Rp. 536.00,-  
(lima ratus tiga puluh enam Rupiah) per hari  
m. Jenis Jaminan : Rumah dan/atau tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya.  
n. Letak Jaminan : SUKOMORO RESIDENCE F 22  
TALANG KELAPA  
TALANG KELAPA SEKAYU SUMATERA SELATAN  
o. Bukti Kepemilikan Jaminan : SHM Induk No. 185 dan IMB  
p. Luas Bangunan/Tanah Jaminan : 36.00 m<sup>2</sup> / 120.00 m<sup>2</sup>  
q. Nama Pemasok/Pengembang : PT SARANA TITIAN SEJAHTERA

## PASAL 2 DEFINISI

Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

1. **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh **BANK** dan **NASABAH** memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (addendum) sesuai dengan ketentuan Syariah dan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang tentang Perbankan.
2. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran Jumlah Harga Jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh **NASABAH** sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.
3. **BANK** adalah Penjual yang menyediakan fasilitas Pembiayaan KPR-BTN IB kepada **NASABAH** atas pengadaan/pembelian Rumah dan/atau tanah yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara **BANK** secara prinsip membeli Rumah dan/atau tanah dari Pemasok/Pengembang untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH** dan selanjutnya **BANK** menjual Rumah dan/atau tanah pesanan tersebut kepada **NASABAH** sehingga **BANK** mempunyai hak tagih kepada **NASABAH**, yang akan dibayar oleh **NASABAH** secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.
4. **Barang Jaminan** adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan **BANK** atas kemampuan dan kesanggupan **NASABAH** untuk melunasi Utang Murabahah sesuai Akad ini.
5. **Denda** adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.
6. **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pemasok/Pengembang untuk membeli Rumah dan/atau tanah yang dipesan **NASABAH** ditambah (termasuk) biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh **BANK** untuk membeli Rumah dan/atau tanah yang dipesan **NASABAH** tersebut.
7. **Harga Jual** adalah harga beli ditambah margin keuntungan **BANK** yang ditetapkan oleh **BANK**



dan disetujui/disepakati oleh NASABAH yang merupakan jumlah Pembiayaan KPR BTN

- 8. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran adalah tanggal NASABAH berkecukupan angsuran setiap bulan.
- 9. Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam Akad ini akan di atur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan NASABAH yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- 10. Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

BTN KCS Palembang, 23 December 2013

PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
BTN KCS Palembang

NASABAH

METERAI  
TEMPEL  
88865A2F60213492  
6000  
(WIBOWO PUDJIANTORO)

(NUR MEIS HAYATI)

Mengetahui dan Menyetujui,  
ISTRI NASABAH

LEGALISASI  
Nomor: 1099/L/12/NOT/2013

Yang bertanda tangan dibawah ini, HUSNAWATI,  
Seorang Hukum, notaris di Palembang, menerangkan bahwa isi surat  
ini telah saya, notaris tersebut, baca dan perlu dijelaskan kepada

- Tuan Wibowo pudjiantoro
- Nyonya Nur Meis Hayati

Yang telah dikenal dipertemuan saya/kepada saya, notaris dan  
saya telah berangkuatan membubuhkan tanda tangan cap  
dan saya kirimnya pada surat ini dihadapan saya, notaris

Palembang, 23 12-2013



(JAYA SAMPURNA)

PASAL 2  
DEFINISI



Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

- (1) **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh **BANK** dan **NASABAH** memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (addendum) sesuai dengan ketentuan Syariah dan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang tentang Perbankan.
- (2) **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran Jumlah Harga Jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh **NASABAH** sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.
- (3) **BANK** adalah Penjual yang menyediakan fasilitas Pembiayaan KPR-BTN SYARIAH kepada **NASABAH** atas pengadaan/pembelian Rumah yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara **BANK** secara prinsip membeli Rumah dari Pengembang/Penjual untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH** dan selanjutnya **BANK** secara prinsip menjual Rumah pesanan tersebut kepada **NASABAH** sehingga **BANK** mempunyai hak tagih kepada **NASABAH**, yang akan dibayar oleh **NASABAH** secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.
- (4) **Barang Jaminan** adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan **BANK** atas kemampuan dan kesanggupan **NASABAH** untuk melunasi Utang Murabahah sesuai Akad ini.
- (5) **Denda** adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.
- (6) **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pengembang/Penjual untuk membeli Rumah yang dipesan **NASABAH** ditambah (termasuk) biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh **BANK** untuk membeli Rumah yang dipesan **NASABAH** tersebut.
- (7) **Harga Jual** adalah harga beli ditambah margin keuntungan **BANK** yang ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui/disepakati oleh **NASABAH** yang merupakan jumlah Pembiayaan KPR-BTN Syariah.
- (8) **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal **NASABAH** berkewajiban membayar angsuran, setiap bulan.
- (9) **KPR-BTN SYARIAH** adalah fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah BTN Syariah berdasarkan prinsip Murabahah yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** untuk digunakan membeli Rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
- (10) **Margin keuntungan** adalah jumlah uang yang wajib dibayar **NASABAH** kepada **BANK** sebagai imbalan atas Pembiayaan yang diberikan oleh **BANK**, yang merupakan selisih antara Harga Jual dengan Harga Beli.
- (11) **Murabahah** adalah penerapan prinsip jual-beli antara **BANK** dan **NASABAH** dimana **BANK** membeli Rumah yang diperlukan oleh **Nasabah** dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada **NASABAH** sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara **BANK** dan **NASABAH**.
- (12) **Nasabah** adalah Pembeli yang berkewajiban membeli Rumah sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh **NASABAH** kepada **BANK**.
- (13) **Pembiayaan** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara **BANK** dengan **NASABAH** yang mewajibkan **NASABAH** untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.
- (14) **Pengembang/Penjual** adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui **BANK** untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan Rumah yang dipesan dan dijual kepada **NASABAH**.
- (15) **Plutang Murabahah** adalah hak tagih **BANK** kepada **NASABAH** yang timbul karena **NASABAH** telah membeli Rumah dari **BANK** yang merupakan pesanan **NASABAH** dan besarnya adalah sama dengan harga jual.
- (16) **Rumah** adalah objek dari jual beli murabahah yang dilaksanakan antara **NASABAH** dan **BANK** berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya.



- (17) **Syariah** adalah hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an, Al Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
- (18) **Tagihan** adalah suatu Utang Murabahah yang telah jatuh tempo.
- (19) **Tunggakan** adalah suatu Utang Murabahah yang telah jatuh tempo, tetapi belum dibayar oleh **NASABAH**.
- (20) **Uang Muka** adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui oleh **NASABAH** yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh **NASABAH** kepada **BANK** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi **NASABAH** untuk memperoleh Pembiayaan dari **BANK**.
- (21) **Utang** adalah seluruh kewajiban keuangan **NASABAH** kepada **BANK** meliputi Utang Murabahah dan kewajiban pembayaran Biaya Administrasi, denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh **BANK** untuk dan dalam rangka pengurusan Pembiayaan Murabahah **NASABAH** termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan jaminan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah Utang.
- (22) **Utang Murabahah** adalah sejumlah kewajiban keuangan **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari realisasi Pembiayaan berdasarkan Akad ini, maksimal sebesar harga jual Rumah.

### PASAL 3 PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH

Pelaksanaan prinsip Murabahah yang bertanggung antara **BANK** sebagai Penjual dengan **NASABAH** sebagai Pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

- (1) **NASABAH** membutuhkan Rumah dan meminta kepada **BANK** untuk memberikan fasilitas Pembiayaan Murabahah guna pembelian Rumah.
- (2) **BANK** bersedia menjual Rumah dan menyediakan fasilitas Pembiayaan Murabahah sesuai dengan permohonan **NASABAH**.
- (3) **NASABAH** bersedia membayar harga jual Rumah sesuai Akad ini, dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya Akad ini.

### PASAL 4 SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

- (1) **BANK** akan merealisasikan fasilitas Pembiayaan berdasarkan prinsip Murabahah berdasarkan Akad ini, setelah **NASABAH** terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
  - a. Menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen yang disyaratkan oleh **BANK** termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri **NASABAH**, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari **BANK**.
  - b. **NASABAH** wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada **BANK** selama **NASABAH** mempunyai Pembiayaan dari **BANK**.
  - c. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh **BANK**.
  - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh **BANK** sebagai yang tercantum dalam SP-3.
- (2) Realisasi pencairan fasilitas Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh **BANK** kepada Pengembang/Penjual.
- (3) Sejak ditanda tangannya Akad ini dan telah diterimanya Rumah pesanan oleh **NASABAH**, maka risiko atas Rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** dan dengan ini **NASABAH** membebaskan **BANK** dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut.
- (4) Apabila **BANK** telah membayar kepada Pengembang/Penjual termasuk pembayaran uang muka, maka **NASABAH** tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.

**PASAL 5  
JATUH TEMPO PEMBIAYAAN**

Berakhirnya jatuh tempo Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i, tidak menganggur sendirinya menyebabkan Utang lunas sepanjang masih terdapat sisa Utang NASABAH.



**PASAL 6  
PEMBAYARAN KEMBALI PEMBIAYAAN**

- (1) **NASABAH** wajib melakukan pembayaran kembali Pembiayaan secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j sampai dengan seluruh Utang Murabahah **NASABAH** lunas.
- (2) Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati.
- (3) **NASABAH** melakukan pembayaran angsuran melalui pendebitan rekening tabungan atau giro.
- (4) Setiap pembayaran yang diterima oleh **BANK** dari **NASABAH** atas kewajiban Pembiayaan dibukukan oleh **BANK** kedalam rekening **NASABAH** sesuai dengan kebijakan **BANK** berdasarkan catatan dan pembukuan yang ada pada **BANK**.
- (5) **BANK** tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada **NASABAH**, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan **NASABAH** harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
- (6) **NASABAH** diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban Pembiayaannya dan wajib untuk memperlihatkan kepada **BANK**, apabila diminta oleh **BANK**.
- (7) Dalam hal **NASABAH** merasa bahwa pembukuan/pencatatan **BANK** atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka **NASABAH** berhak untuk mengajukan keberatan/kdaim kepada **BANK** dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila **NASABAH** tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan **BANK**.
- (8) Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari Akad ini, maka **NASABAH** dengan ini memberi kuasa kepada **BANK** untuk meminta dan menerima bagian dan gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak **NASABAH** dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana **NASABAH** bekerja untuk pembayaran angsuran/Utang Murabahah **NASABAH** kepada **BANK** mendahului kewajiban **NASABAH** kepada pihak lain.
- (9) Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (8) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada **BANK** yang timbul dari Akad ini, sehingga bagaimanapun **BANK** berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

**PASAL 7  
DENDA TUNGGAKAN**

- (1) Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k merupakan tunggakan angsuran.
- (2) Atas tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, dikenakan denda sebesar prosentase atau jumlah tertentu yang tercantum pada Pasal 1 huruf l atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh **NASABAH**.

**PASAL 8  
UANG MUKA**

**BANK** dapat meminta kepada **Nasabah** uang muka (urbun) untuk pembelian Rumah pada saat Akad ini dengan ketentuan sebagai berikut :



- (1) Uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang **NASABAH** apabila Pembiayaan dilaksanakan.
- (2) Apabila **NASABAH** membatalkan Akad ini maka uang muka dikembalikan kepada **Nasabah** setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh **BANK**, jika uang muka lebih kecil dari kerugian **BANK**, maka **BANK** dapat meminta tambahan dari **NASABAH**.

#### PASAL 9 PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DIMUKA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

- (1) Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, **NASABAH** dapat melakukan :
  - a. Pembayaran Ekstra yang dilakukan diluar jadwal pembayaran angsuran tetap, dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah harga jual **BANK**.
  - b. Pembayaran Dimuka yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali Utang Murabahah yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau Pembayaran Ekstra.
  - c. Pelunasan Dipercepat yang dilakukan sebelum berakhirnya jatuh tempo Pembiayaan.
- (2) Untuk dapat melakukan Pembayaran Ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a Pasal ini, harus memenuhi syarat sebagai berikut :
  - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada **BANK**.
  - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran per bulan.
- (3) Pembayaran Dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b Pasal ini, digunakan untuk pembayaran Utang Murabahah yang akan jatuh tempo.


#### PASAL 10 JAMINAN DAN PENGIKATANNYA

- (1) Guna menjamin pembayaran kembali Utang Murabahah, **NASABAH** wajib menyerahkan Rumah yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan Murabahah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf n sebagai jaminan, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **NASABAH** wajib memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan **BANK** melaksanakan pengikatan Rumah yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan sebagai jaminan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh **BANK** dan selanjutnya Bukti Kepemilikan Rumah dan Akta Pengikatan Rumah Jaminan dikuasai oleh **BANK** sampai seluruh jumlah Pembiayaan dilunasi.
- (3) Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan Rumah jaminan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan **NASABAH** dan dalam hal **BANK** telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari **BANK**, **NASABAH** harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada **BANK**.
- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan Rumah jaminan.

#### PASAL 11 ASURANSI

- (1) Selama jangka waktu Pembiayaan atau seluruh Utang Murabahah belum dilunasi, **NASABAH** wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran Rumah yang dijaminkan.
- (2) Penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat Banker's Clause pada perusahaan asuransi berdasarkan Syariah yang disetujui oleh **BANK** untuk nilai dan jenis risiko dan perluasannya (antara lain tanah longsor, gempa bumi, banjir), premi asuransinya menjadi beban **NASABAH**.



- 
- (3) Kewajiban penutupan asuransi atas barang jaminan yang dijaminan kepada **BANK** berlaku untuk selama jangka waktu Pembiayaan atau selama jumlah seluruh Utang Murabahah belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka **NASABAH** wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/ memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya **NASABAH**.
- (4) **NASABAH** wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada **BANK** perkembangannya untuk memungkinkan **BANK** mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
- (5) Dalam hal terjadi risiko yang dipertanggungjawabkan sebagaimana tercantum dalam polis asuransi atas harta yang dijaminan kepada **BANK** dan kemudian dibayarkan hak klaimnya, maka **BANK** berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan Utang **NASABAH**.

#### PASAL 12 PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH

- (1) **NASABAH** segera menempati dan wajib memelihara Rumah yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan sesuai dengan tujuan Pembiayaan, sepanjang dan selama **NASABAH** memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Akad ini.
- (2) **NASABAH** tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **BANK** dilarang untuk :
- Merubah bentuk atau konstruksi Rumah yang dijaminan.
  - Membebani lagi Rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali **BANK**.
  - Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain.
  - Menyerahkan Rumah tersebut kepada pihak lain.
  - Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut.
  - Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas Rumah tersebut dari pihak lain.

#### PASAL 13 NASABAH WANPRESTASI

- (1) **NASABAH** dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini.
- (2) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1), **BANK** berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut :
- Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat **NASABAH**.
  - Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan Pembiayaan.

#### PASAL 14 PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN TERHADAP RUMAH JAMINAN

- (1) Selama **NASABAH** belum melunasi seluruh Utang Murabahah yang timbul dari Akad ini, **BANK** berhak setiap saat yang dianggap layak oleh **BANK**, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- (2) Apabila **NASABAH** melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 13, maka **BANK** berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap Rumah yang dijaminan yaitu :
- Memasuki pekarangan, Rumah berikut tanah yang menjadi jaminan dan atau memasuki pekarangan, Rumah berikut tanah dimana barang jaminan tersebut disimpan.
  - Melakukan pemeriksaan atas keadaan Rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari **NASABAH** dan atau dari siapa pun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh **BANK**.
  - Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).



- (3) Tindakan-tindakan **BANK** sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini, bukan penistaan, bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya **NASABAH** tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.
- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan.

#### PASAL 15 TANGGUNG JAWAB PARA-PIHAK

- (1) Pilihan atas Rumah yang akan dibeli dengan Pembiayaan **BANK**, sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** sebagai pembeli.
- (2) Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut Rumah dan atau pelaksanaan Akad / Akta Jual Beli Rumah dan tanah, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan Pembiayaan **BANK**, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH**.
- (3) Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sesuai Akad ini, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
- (4) Dalam hal **BANK** mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status Rumah tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan **BANK** dalam rangka mengamankan jumlah Pembiayaan yang diberikan dan/atau mengamankan Rumah jaminan Pembiayaan yang bersangkutan.
- (5) **BANK** tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas Rumah yang dibeli dengan Pembiayaan, antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat Tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pengembang/Penjual.
- (6) Untuk pembayaran lunas harga beli Rumah sebagaimana tersebut pada Pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan Akad ini **NASABAH** sekaligus memberi kuasa kepada **BANK** untuk dan atas nama **NASABAH** membayarkan kepada Pengembang/Penjual pada saat dianggap baik oleh **BANK** dari jumlah Pembiayaan yang diperoleh.
- (7) Sesuai dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (5) Pasal ini, maka semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual beli Rumah, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas Rumah dan/atau tanah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertipikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban atau menuntut pihak **BANK**.
- (8) Apabila dalam pelaksanaan ayat (6) Pasal ini, **BANK** mengambil tindakan-tindakan pengamanan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha **BANK** untuk mengamankan Pembiayaan yang telah diberikan dan atau mengamankan nilai barang jaminan Pembiayaan.

#### PASAL 16 PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG MURABAHAH DAN PENGOSONGAN RUMAH

- (1) Menyimpang dari jangka waktu Pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf h, **BANK** berhak mengakhiri jangka waktu Pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa Utang yang timbul dari Akad ini dan **NASABAH** wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa Utang yang ditagih oleh **BANK** atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan Pembiayaan, bila **NASABAH** ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :
  - a. **NASABAH** wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 13.
  - b. **NASABAH** tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam Akad ini, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut :



- 1) **NASABAH** diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana atau mendapat cacat badan, sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi atau dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat **NASABAH** bekerja atau
  - 2) **NASABAH** telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya.
  - c. **NASABAH** membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas Pembiayaan yang telah diterima.
  - d. Rumah yang diberikan oleh **NASABAH** sebagai jaminan Pembiayaan telah musnah.
  - e. **NASABAH** tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah/Rumah yang dijaminkan kepada **BANK**, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis.
  - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh **NASABAH** kepada **BANK** terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau **NASABAH** lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada **BANK**.
  - g. **NASABAH** gagal dalam memenuhi atau **NASABAH** bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.
  - h. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang moneter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis **BANK** tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas Pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya, sehingga menjadi layak bagi **BANK** untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa Utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya.
- (2) Apabila setelah mendapat peringatan dari **BANK**, **NASABAH** tidak dapat melunasi seluruh sisa Utang yang seketika ditagih oleh **BANK** karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) pasal ini, maka **BANK** berhak memerintahkan kepada **NASABAH** dan **NASABAH** wajib untuk mengosongkan Rumah berikut tanahnya yang telah dijaminkan oleh **NASABAH** kepada **BANK**, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah **BANK**, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.
- (3) Apabila **NASABAH** ternyata tidak mengosongkan Rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka **BANK** berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan **NASABAH** dari Rumah untuk mengosongkan Rumah tersebut.

**PASAL 17**  
**PENGUSAHAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) RUMAH JAMINAN**

- (1) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 13 ayat (1), maka setelah memperingatkan **NASABAH** sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (2), **BANK** berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
  - a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.
  - b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh **Nasabah**.
  - c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK**.
- (2) Apabila **NASABAH** karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali Pembiayaan dan atas dasar itu **NASABAH** menyerahkan Rumah yang dijadikan jaminan Pembiayaan kepada **BANK**, **BANK** berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat (1).
- (3) Apabila berdasarkan Pasal 16, **BANK** menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas Utang **NASABAH** dan **NASABAH** tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari **BANK**, maka **BANK** berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan Rumah jaminan yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK** termasuk dan tidak terkecuali **BANK** berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan **NASABAH** baru untuk mengambil alih atau mengoper Utang **NASABAH**, selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan Akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.



- (4) Hasil eksekusi dan atau penjualan Rumah Jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa Utang **NASABAH** kepada **BANK**, termasuk semua biaya yang dikeluarkan **BANK** guna melaksanakan penjualan atau eksekusi Rumah Jaminan dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada **NASABAH**.
- (5) Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi Rumah Jaminan Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (4) jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh Utang **NASABAH** kepada **BANK**, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, **BANK** berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa Utang tersebut dari penjualan harta lain milik **NASABAH**.

#### **PASAL 18 PENGALIHAN PIUTANG MURABAHAH KEPADA PIHAK LAIN**

- (1) **NASABAH** menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada **BANK** untuk mengalihkan Piutang Murabahah (cessie) dan atau tagihan **BANK** terhadap **NASABAH** berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas Pembiayaan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh **BANK** sendiri, setiap saat diperlukan oleh **BANK**.
- (2) Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada **BANK** pada ayat (1) Pasal ini, dengan Akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** dan **BANK** berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikucualikan.
- (3) Apabila **BANK** melaksanakan penyerahan piutang Murabahah (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dan pengelolaan Pembiayaan tetap dilakukan oleh **BANK**, maka **BANK** tidak wajib memberitahukan kepada **NASABAH**, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang Murabahah (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai penerima pengalihan piutang, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Akad ini yang dibuat antara **BANK** dengan pihak yang menerima penyerahan piutang Murabahah dan adanya pengalihan piutang Murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban **NASABAH** sesuai dengan Akad ini. Apabila pengelolaan Pembiayaan tidak dilakukan oleh **BANK** setelah piutang dialihkan, maka **BANK** wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada **NASABAH**.

#### **PASAL 19 TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN**

- (1) Dalam hal seluruh Utang telah dilunasi, **BANK** wajib menyerahkan kembali semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang jaminan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai **BANK** kepada :
  - a. **Nasabah**.
  - b. Pihak lain berdasarkan Surat Kuasa Notariil.
  - c. Pemenang lelang eksekusi jaminan.
  - d. Pihak lain berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, atau
  - e. Ahli Waris **Nasabah**.
- (2) Bila **NASABAH** meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris dan **BANK** berhak untuk meminta kepada ahli warisnya turunan akta kematian yang dilegalisir oleh pejabat atau instansi yang berwenang disamping surat keterangan hak waris, akta wasiat atau bukti-bukti lainnya, yang menurut pertimbangan **BANK** diperlukan untuk mengetahui ahli waris yang sah.
- (3) Apabila ahli waris lebih dari seorang, maka para ahli waris tersebut dapat memberikan kuasa kepada salah seorang ahli waris untuk mewakili mereka dalam menyelesaikan hak dan kewajibannya kepada **BANK**.

#### **PASAL 20 KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI**

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

PASAL 21  
ALAMAT PIHAK-PIHAK



Seluruh pembayaran Utang atau setiap bagian dari Utang **NASABAH** dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor **BANK** yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan. Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada Akad ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :

- a. Pihak **BANK** dengan alamat Kantor Cabang Syariah **BANK** yang bersangkutan.
- b. **NASABAH** dengan alamat Rumah atau alamat Kantor **NASABAH** yang tercantum pada formulir permohonan Pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad ini.

Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, **NASABAH** pindah/tidak lagi menghuni Rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

PASAL 22  
HUKUM YANG BERLAKU

- (1) Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan Syariah yang berlaku bagi **BANK**.
- (2) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
- (3) Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat (1) Pasal ini, tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari Akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (**BASYARNAS**) menurut Peraturan Administrasi dan Prosedur **BASYARNAS** yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
- (4) Tanpa mengurangi tempat pokok **BASYARNAS** di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase **BASYARNAS**, para pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Kantor Cabang Syariah **BANK** berada. Namun penunjukan dan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua **BASYARNAS**.
- (5) Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan **BASYARNAS**, sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, **PARA PIHAK** sepakat bahwa **BANK** dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan **BASYARNAS** tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

PASAL 23  
LAIN-LAIN

- (1) Semua pemberitahuan tertulis dari **BANK** dan semua surat menyurat antara **BANK** dan **NASABAH** dalam pelaksanaan Akad ini mengikat dan harus ditaati oleh **NASABAH**.
- (2) **NASABAH** wajib memelihara rekening giro dan atau tabungan pada **BANK** yang tunduk kepada Syarat-syarat Umum Pembukaan Rekening.
- (3) Apabila **NASABAH** mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, **NASABAH** wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh **NASABAH** pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh **NASABAH**.
- (4) Atas permintaan **BANK**, **NASABAH** wajib menyampaikan salinan/tembusan yang sah dari setiap rekening baik rekening Pembiayaan ataupun rekening simpanan atas nama **NASABAH** pada Lembaga Keuangan atau Lembaga lain.
- (5) Atas dasar kewenangan penuh yang diberikan oleh **NASABAH**, **BANK** berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (4) Pasal ini, kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama **NASABAH**.

Nomor : M/PLB/SUPP/IV/2014

Palembang, 14 April 2014

Kepada  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah  
Di  
Palembang

Perihal : Keterangan Pelaksanaan Penelitian

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Teriring doa semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada kita semua Amin.

Menunjuk Surat Universitas Muhammadiyah Palembang No. E-5/1446/FH.UMP/XII/2013 perihal Pengantar Izin Mengadakan Penelitian. Dengan ini kami sampaikan bahwa saudara yaitu

Nama : Rianda Rizqi

NIP : 502010444

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Penelitian : Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Palembang

telah melakukan Penelitian di perusahaan Kami dengan sebagaimana mestinya.

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamualikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Palembang, 14 April 2014

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH PALEMBANG



N. Junestrade Dism  
Marketing Head

Hanny Andrian  
Marketing Document

# PT. SARANA TITIAN SEJAHTERA

JALAN SUKABANGUN 2 RUKO 10 RT 02 KELURAHAN SUKA JAYA PALEMBANG. 0711

## SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hj. Siti Fatimah Tussyahro

Jabatan : Komisaris

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang berindentitas :

Nama : Rianda Rizqi

NIM : 502010444

Fakultas : Hukum

Jurusan : Hukum Perdata

Universitas : Universitas Muhammadiyah Palembang


Telah selesai melakukan penelitian di PT. SARANA TITIAN SEJAHTERA untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

“ PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PALEMBANG.”

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya .

Palembang, 10 Februari 2014

PT. SARANA TITIAN SEJAHTERA

  
Hj. Siti Fatimah Tussyahro  
Komisaris