



PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN FASILITAS KPR BANK  
 PERUM LESTARI PADA PERUMAHAN GRIYA  
 ALAM PERMAI VIA PT. DUTAPERMAI  
 AMMANA



PERKUPUSAN HUKUM UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. terima	1-3-1999
Asal dari	FAK. HUKUM.
Kategori	ILSAT/ERS.
Barga	HADIAH
No. Inventaris	99 08 29 176
No. Ser	

Oleh

**BERNHARDY RALDA**  
 NIM : B11195603

FAKULTAS HUKUM  
 UNIVERSITAS HASANUDDIN  
 UJUNG PANDANG  
 1998

**PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN FASILITAS KPR BANK  
PAPAN SEJAHTERA PADA PERUMAHAN GRIYA ALAM PERMAI  
VIA PT. DUTAPERMAI ADISARANA**

*SKRIPSI  
DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA PADA  
FAKULTAS HUKUM  
UNHAS*

Oleh :

**BERNHARDY RALDA**

**NIM : B11195603**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
UJUNG PANDANG  
1998**

**BISMILLAAHIR ROHMAANIR ROHIM**

**\*Kewajiban Menghormati Ibu Bapak**

*Kami perintahkan kepada manusia supaya berbuat baik kepada kedua orang ibu bapaknya, ibunya yang mengandung dengan susah payah (pula). Mengandungnya sampai menyapihnya adalah tiga puluh bulan, sehingga apabila ia telah dewasa dan umurnya sampai empat puluh tahun ia berdoa "Ya Tuhanku, tunjukilah aku untuk mensyukuri nikmat Engkau yang telah Engkau berikan kepadaku dan kepada ibu bapakku dan supaya aku dapat berbuat amal yang saleh yang Engkau ridhai; berikanlah kebaikan kepadaku dengan (memberikan kebaikan) kepada anak cucuku. Sesungguhnya aku bertaubat kepada Engkau dan sesungguhnya aku termasuk orang-orang yang berserah diri".*

*Amien.....*

*(Al qur'an Surat Al Ahqaaf : 15)*

*Skripsi ini kupersembahkan untuk :  
Mama dan Ibu tercinta serta orang yang aku kasihi,  
yang telah mengasuh, mendidik dan membimbingku  
dengan penuh kasih sayang.  
Semoga aku menjadi orang yang berguna untuk  
agama, bangsa dan negaraku.*

## Persetujuan Mengikuti Ujian Skripsi

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : *Bernhardy Ralda*  
NIM. : *B11195603*  
Fakultas : *Hukum*  
Jurusan : *Ilmu Hukum*

Dengan Judul :

**PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN FASILITAS KPR BANK PAPAN  
SEJAHTERA PADA PERUMAHAN GRIYA ALAM PERMAI  
VIA PT. DUTA PERMAI ADISARANA**

Ujung Pandang, 20 Agustus 1998

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin

Pembantu Dekan I  
  
Abdul Razak SH  
Nip. 131-287 216

## Persetujuan Konsultan

Diterangkan bahwa skripsi dari :

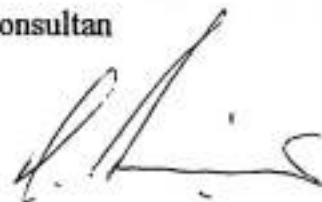
Nama : *Bernhardy Ralda*  
NIM. : *B11195603*  
Fakultas : *Hukum*  
Jurusan : *Ilmu Hukum*

Dengan Judul :

**PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN FASILITAS KPR BANK PAPAN  
SEJAHTERA PADA PERUMAHAN GRIYA ALAM PERMAI  
VIA PT. DUTA PERMAI ADISARANA**

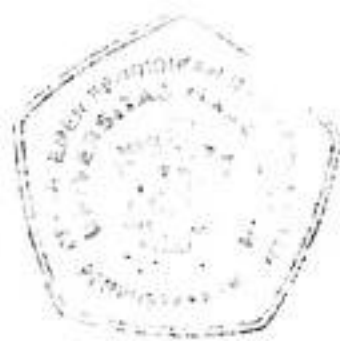
Ujung Pandang, 20 Agustus 1998

Konsultan



Hamzah Rasjid, SH.  
Nip. 130 355 926

## KATA PENGANTAR



Dengan Rahmat dan Puji Syukur Kehadirat Allah SWT yang memberikan kekuatan lahir dan bathin kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Ujung Pandang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, yang disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan penulis, baik dari sistematika maupun materi, walaupun dalam penyusunannya penulis telah mencurahkan segala kemampuan yang ada. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menerima kritikan dan saran-saran yang sifatnya membangun terhadap penulisan skripsi ini tentu akan sangat penulis hargai.

Pada kesempatan ini pula perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Hamzah Rasyid, SH. , selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan juga Ketua Jurusan Hukum Keperdataan yang dengan sangat sabar memberikan segala bentuk masukan dan waktunya dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak Ahmad Ali, SH. MH. , selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Abdul Razak, SH. , selaku Pembimbing Akademik.
4. Karyawan dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Awaluddin dari PT. Dutapermai Adisarana yang sangat membantu dalam rangka penulis melakukan riset guna menyusun skripsi ini.

6. Mama dan Ibu tercinta yang telah memberikan dorongan baik moril maupun materiil kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Kakak-kakak penulis yang telah memberikan semangat kepada penulis.
8. Keluarga besar Jl. Andi Mangerangi 8/26 yang sangat manis dalam membantu kelancaran penulisan skripsi ini.
9. Rekan-rekan dilingkungan Fakultas Hukum Program Ekstensi Universitas Hasanuddin, Bapak Syafri & Ny, keluarga Simatupang, Bapak Gede di Griya Alam Permai dan Ir. Fahrul Islam serta para sahabat baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu di dalam penulisan skripsi ini.

Kiranya Allah SWT memberikan berkat rahmat atas bantuan dan kemurahan hati kepada semua yang telah penulis sebutkan di atas

Ujung Pandang, Agustus 1998

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Menempuh Ujian.....	ii
Halaman Persetujuan Konsultan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Abstrak.....	viii
Halaman Persetujuan .....	ix
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	4
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
<b>BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	6
2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	7
3. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian.....	13
4. Wanprestasi Dan Akibatnya.....	17
5. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	20
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Dan Jual Beli	
1. Pengertian Kredit Dan Perjanjian Kredit.....	22
2. Unsur-unsur Kredit.....	27
3. Lahirnya Perjanjian Kredit.....	28
4. Fungsi Kredit.....	29
5. Pengertian Jual Beli.....	30



	6. Asas-asas Dalam Perjanjian Jual Beli.....	32
	7. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Kredit.....	35
	8. Resiko Dan Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	43
BAB III	: KERANGKA KONSEPSIONAL DAN METODE PENELITIAN	
	A. Kerangka Konseptual.....	48
	B. Metode Penelitian.....	54
BAB IV	: HASIL PENELITIAN	
	A. Pengertian Perjanjian KPR BPS Dan Unsur-unsurnya.....	58
	B. Syarat-syarat Rumah Yang Dapat Di Miliki Melalui KPR BPS.....	60
	C. Syarat-syarat Pemilikan Perumahan KPR BPS Pada Umumnya, Dan Perumahan Griya Alam Permai Pada Khususnya .....	60
	D. Ketentuan-ketentuan Pembayaran.....	63
BAB V	: PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	67
	B. Saran-saran.....	68

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN

## Abstrak

**Bernhardy Ralda**, NIM: B11195603, judul: Perjanjian Jual Beli Dengan Fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera Pada Perumahan Griya Alam Permai Via PT. Duta Permai Adisarana.

Sejak pembangunan lima tahun (pelita) dicanangkan oleh pemerintah Indonesia, telah memperlihatkan adanya kepesatan pembangunan di segala bidang kehidupan masyarakat. Fenomena ini memberikan harapan bagi pertumbuhan bangsa dan negara menuju terwujudnya tujuan nasional yakni terciptanya suatu masyarakat yang adil dan makmur.

Perumahan di alam perekonomian yang sekarat ini masih sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Agar kepentingan pihak penjual dan pihak pembeli terpenuhi maka dibuat peraturan-peraturan sendiri yang mana dalam praktek tersebut diperbolehkan karena hukum perjanjian kita menganut sistem terbuka atau dikenal dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam pasal 1330 ayat 1 KUH-Perdata yang berbunyi: "semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Skripsi ini bermaksud untuk memaparkan bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian jual beli dan hambatan-hambatan yang sering ditemui serta upaya penyelesaian yang dilakukan oleh kedua pihak.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, mengambil kesimpulan bahwa kedudukan calon pembeli lebih lemah dibandingkan pengembang dan Bank pemberi kredit dalam hal perjanjian. Masih seringnya user melakukan wanprestasi, walaupun ia lolos dalam tahap prakualifikasi pemebrian kredit. Hambatan teknis yang dialami yaitu kurangnya prasarana dan sumber daya manusia.

## PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

N a m a : **Bernhardy Ralda**

No. Pokok : B 111 95 603

Program : Ilmu Hukum

Judul : PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN FASILITAS KPR BANK  
PAPAN SEJAHTERA PADA PERUMAHAN GRIYA ALAM  
PERMAI VIA PT. DUTAPERMAI ADISARANA

Telah di pertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi dengan susunan personalia sebagai berikut :

K e t u a : Dr. Achmad Ali, SH. MH.

Sekretaris : Muhammad Ashri, SH. MH.

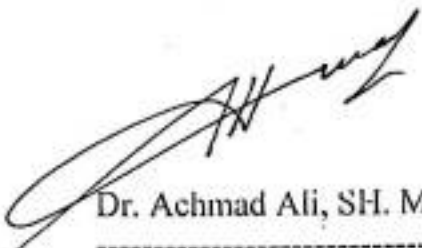
Penguji : 1. Dr. H. Abdullah Marlang, SH. MH.  
2. Ny. Asimah Achmad, SH. MH.  
3. Jamhur, SH

Ujung Pandang, 10 Januari 1999

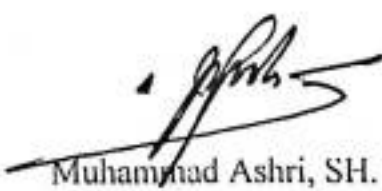
Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris

  
Dr. Achmad Ali, SH. MH

NIP. 130 901 845

  
Muhammad Ashri, SH. MH

NIP. 131 862 972

# BAB I

## PENDAHULUAN



### A. Latar Belakang Permasalahan

Indonesia sebagai negara yang berdasarkan Pancasila yang salah satu silanya adalah "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia" tersebut, harus mengutamakan perumahan yang di butuhkan demi kesejahteraan rakyat. Untuk itulah dalam usaha mewujudkan kesejahteraan hidup bagi seluruh lapisan masyarakat, pemerintah melalui usaha pembangunan berikhtiar menyelenggarakan pemenuhan salah satu kebutuhan masyarakat yang sangat penting yaitu perumahan.

Dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pelaksanaan pemerataan pembangunan serta pemenuhan kebutuhan perumahan rakyat, maka sejak Pelita II hingga sekarang ini oleh pemerintah pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat makin digalakan. Hal ini disebabkan karena bertambahnya jumlah penduduk yang semakin lama makin meningkat, di tambah lagi dengan meningkatnya jumlah para urbanisasi dari desa ke kota sehingga kebutuhan akan perumahan di kota pun semakin besar. Sedang perumahan yang tersedia masih sangat kurang untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat Indonesia yang semakin meningkat ini.

Di tinjau dari sudut hubungan kekeluargaan, rumah merupakan sarana atau tempat yang dominan karena di dalam rumahlah para anggota keluarga dapat berkomunikasi antara yang satu dengan yang lainnya dalam kehidupan sehari-hari,

sehingga dengan demikian akan terciptalah kehidupan keluarga yang harmonis. Dari lingkungan keluarga yang harmonis akan membuahkan anak-anak yang baik, yang merupakan generasi muda sebagai tulang punggung bagi nusa dan bangsa. Karena lingkungan juga mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan jiwa seseorang, baik itu lingkungan keluarga maupun dalam lingkungan masyarakat sekitarnya.

Sedangkan dari segi hukum, rumah juga dapat di pergunakan sebagai tempat kedudukan hukum atau status seseorang dimana seseorang dapat melakukan hak-haknya serta kewajiban-kewajibannya dalam hubungan hukum tertentu di dalam lingkungan masyarakat.

Untuk mengatasi masalah perumahan tersebut tidaklah cukup dengan mengatur pembagian perumahan yang ada., akan tetapi harus menambah jumlah perumahan-perumahan dengan pembangunan secara berangsur-angsur mengingat potensinya.

Dengan demikian untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata dalam keseluruhannya itu di perlukan usaha-usaha pemerintah dengan mengikut sertakan daya dan tenaga yang ada di dalam masyarakat secara gotong royong. Sehingga modal swasta yang progresip di harapkan untuk turut membantu pemerintah dalam mengatasi kesulitan perumahan . Dimana bukan saja peran pemerintah di sini, tetapi peran swasta juga di harapkan untuk turut serta dalam pembangunan perumahan-perumahan baru.

Oleh sebab itu para pihak swasta (yang dalam hal ini PT. Duta Permai Adisarana sebagai developer) berusaha membangun perumahan yang sangat layak bagi masyarakat pinggiran kota Ujung Pandang dan memberikan kemudahan-kemudahan dalam hal pemilikan rumah tersebut dengan memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Papan Sejahtera.

Dengan diciptakannya produk fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera tersebut di maksudkannya sebagai upaya untuk merangsang timbulnya pasaran rumah layak huni yang terjangkau masyarakat. Dengan demikian kebutuhan yang berbentuk potensi permintaan dapat di realisir menjadi permintaan efektif. Demikian pula dengan adanya KPR yang di tawarkan oleh pelbagai pihak bank pemerintah maupun swasta nasional, jelas menimbulkan permintaan efektif khususnya rumah-rumah kelas sederhana ke menengah. Baik di pihak pembeli (masyarakat) maupun pengembang (developer) terdapat kepastian keinginan yang bisa di wujudkan melalui saluran KPR.

Pada intinya, Bank Papan Sejahtera bertekad membantu masyarakat agar supaya bisa atau dapat memiliki rumah sendiri, dan untuk dapat di tempati sendiri. Di samping itu pihak Bank Papan Sejahtera akan selalu bersikap luwes dalam menghapai masalah, khususnya bagi mereka yang memanfaatkan fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera tersebut. Perumahan yang di maksud tersebut harus memenuhi persyaratan yaitu perumahan itu harus sehat, bersih, tersedia fasilitas sosial dan terjangkau.

Dalam penulisan skripsi yang di beri judul "Perjanjian Jual Beli Dengan Fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera Pada Perumahan Griya Alam Permai Via PT. Duta Permai Adisarana", penulis berusaha untuk menguraikan permasalahan-permasalahan yang di hadapi dalam hal jual beli perumahan KPR Bank Papan Sejahtera pada umumnya dan perumahan KPR Bank Papan Sejahtera Griya Alam Permai pada khususnya.

Akhirnya di harapkan dengan berfungsinya Bank Papan Sejahtera sebagi pemberi kredit kepada masyarakat, khususnya golongan ekonomi menengah ke bawah dapat memiliki perumahan dengan KPR Bank Papan Sejahtera ini



## **B. Pokok Permasalahan**

Pada dasarnya dengan mendesaknya kebutuhan akan perumahan di kota, yang seperti kita ketahui bahwa perumahan adalah kebutuhan primer bagi manusia yang harus di penuhi demi kesejahteraannya. Hal ini merupakan salah satu masalah utama yang terus di hadapi oleh pemerintah untuk mengatasi dan memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat yang kian hari kian bertambah jumlahnya .

Untuk itu pemerintah menganjurkan pihak swasta khususnya PT. Duta Permai Adisarana yang akan membantu masyarakat dalam rangka memberikan kemudahan dan keringanan dalam hal pemilikan rumah bagi golongan ekonomi menengah ke bawah dengan fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera.

## **C. Rumusan Masalah**

Dalam rangka usaha penyediaan perumahan untuk masyarakat khususnya bagi golongan ekonomi menengah ke bawah dengan jalan pemberian fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera itu, tetapi dalam kenyataannya masih banyak hambatan dan masalahnya. Sehingga yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah :

- ◆ Bagaimana mengatasi permasalahan dalam melaksanakan perjanjian jual beli.

## **D. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

Dalam rangka penyusunan tulisan ini, penulis mempunyai tujuan yang secara ringkas dapat di ungkapkan sebagai berikut :

1. Memberikan pengetahuan atau keterangan pada masyarakat mengenai hak dan kewajibannya dalam rangka pemilikan perumahan dengan fasilitas KPR Bank

Papan Sejahtera pada perumahan Griya Alam Permai yang berlokasi di Ujung Pandang.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dalam melaksanakan perjanjian jual beli dengan fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera.



## BAB II

### TINJAUAN KEPUSTAKAAN

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

##### 1. *Pengertian perjanjian*

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memakai istilah perjanjian untuk menterjemahkan *overeenkomst* melainkan istilah yang di pergunakan adalah persetujuan. Sebenarnya kedua istilah tersebut pada prinsipnya sama, sebab suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu

R. Wirjono Prodjodikoro (1991: 24) berpendapat : Bahwa persetujuan dalam perundang-undangan Hindia Belanda dulu di namakan "*overeenkomst*", yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikatkan kedua belah pihak.

Lainnya halnya dengan R. Subekti (1992: 1) beliau cenderung menggunakan istilah perjanjian, karena perjanjian itu merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Pendapat yang lain lagi mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang di perkenankan oleh undang-undang.

Tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menggunakan istilah perjanjian melainkan "persetujuan" . Hal ini dapat dilihat dari isi pasal 1313 yaitu :

Persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.

Pada umumnya pengertian perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1313 KUH-Perdata oleh para sarjana hukum di katakan terlalu luas, karena mencakup janji-janji perkawinan dan perbuatan-perbuatan semacam itu ada dalam lapangan hukum keluarga. Di samping itu, pengertian perjanjian tersebut juga merupakan perjanjian sepihak saja, karena hanya memberikan kewajiban-kewajiban bagi salah satu pihak saja, padahal perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang bersegi dua atau jamak yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak, misalnya dalam perjanjian jual beli.

Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu :

- a. Perbuatan harus di artikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- b. Menambahkan kata-kata "saling mengikat diri " dalam pasal 1313 KUH-Perdata tersebut. Sehingga perumusannya menjadi :

persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

## **2. *Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian***

Suatu perjanjian untuk dapat di katakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah di tentukan oleh undang-undang, sehingga perjanjian itu di akui oleh hukum.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1980: 104) agar suatu perjanjian itu sah harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :

1. Harus ada persesuaian kehendak antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.
2. Harus ada kecakapan bertindak dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, artinya cakap dalam membuat perjanjian.
3. Harus ada atau mempunyai objek tertentu dalam perjanjian itu.
4. Harus mengandung causa yang di perbolehkan oleh undang-undang.

Sebenarnya istilah tersebut mempunyai maksud yaitu mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian. Istilah itu akan lebih lengkap apabila di tambah dengan "tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum".

Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian ini di dalam KUH-Perdata terdapat pada pasal 1320, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab halal.

Ke-empat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus di penuhi untuk setiap perjanjian. Apabila ke-empat syarat tersebut tidak di penuhi dalam membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut di batalkan dan atau batal demi hukum. Untuk lebih jelasnya maka syarat-syarat tersebut secara lengkap akan di uraikan satu persatu.

#### **ad.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.**

Yang di maksud dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu kesepakatan atau persesuaian kehendak atau scia sekata dari para pihak mengenai hal-hal pokok yang menyangkut objek perjanjian yang mereka buat. Timbulnya kesepakatan di sini adalah sejak adanya kehendak-kehendak yang di berikan secara bebas oleh para pihak, karena mereka menghendaki suatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian maka perjanjian itu lahir sejak di capainya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari kedua belah pihak. Perjanjian ini mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang, maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut secara sepihak tidak dapat di tarik kembali oleh masing-masing pihak. Suatu hal yang perlu di perhatikan sehubungan dengan kesepakatan yang di berikan oleh para pihak harus timbul dari kehendak yang bebas. Hal ini dapat di simpulkan dari ketentuan pasal 1321 KUH-Perdata, yang menyebutkan :

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu di berikan karena karena kekhilafan atau di perolehnya dengan paksaan atau penipuan.

#### **ad.2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian**

Yang di maksud di sini adalah bahwa orang atau para pihak yang membuat perjanjian harus cakap melakukan perbuatan hukum. Pada dasarnya setiap orang di katakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila ia telah dewasa atau aqil baliq dan sehat pikiran atau akalnya

Mengenai orang yang di anggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum atau membuat perjanjian di atur dalam pasal 1330 KUH-Perdata, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang di taruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan, dalam hal-hal yang di tetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Hal yang perlu di perhatikan sehubungan dengan ketentuan pasal 1330 KUH-Perdata, khususnya ayat tiga mengenai kedudukan seorang istri yang di anggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum yang secara tegas di cantumkan juga pasal dalam pasal 108 dan pasal 110 KUH-Perdata. Hal ini adalah tidak adil, karena pada dasarnya orang yang sudah dewasa adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan juga tidak sesuai dengan perkembangan masyarakat akan kebutuhan-kebutuhan hukum. Maka adalah sangat tepat ketentuan-ketentuan pasal 108 dan 110 KUH-Perdata di cabut oleh MA dengan di keluarkannya Surat Edaran MA Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963 tertanggal 3 Agustus 1963. Dengan demikian sejak saat itu kedudukan istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum atau membuat perjanjian. Hal ini lebih di pertegas lagi dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang menyatakan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan berumah tangga dan pergaulan bersama dalam masyarakat (pasal 31 ayat 1).

Bagi orang-orang yang belum dewasa kedudukan hukumnya adalah sama dengan mereka atau orang dewasa yang di taruh di bawah pengampuan, sehingga apabila mereka akan mengadakan perjanjian harus di wakili orang tua atau walinya bagi



orang yang belum dewasa, maka untuk mereka yang berada di bawah pengampuan harus di wakili oleh pengampu atau kuratornya. Hal ini di maksudkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang dapat merugikan bagi pihak lain sehubungan dengan perjanjian yang mereka buat, karena bagi orang yang belum dewasa dan mereka yang di taruh di bawah pengampuan secara yuridis di anggap belum mampu menginsafi tanggung jawab atas perbuatannya. Karena apabila mereka membuat suatu perjanjian harus di wakili oleh wakilnya, sebab pada dasarnya apabila seseorang membuat suatu perjanjian berarti mempertaruhkan harta kekayaannya.

Sehubungan dengan orang yang belum dewasa dan mereka yang di taruh di bawah pengampuan maka KUH-Perdata memberikan kriteria-kriteria tertentu secara tegas di atur dalam Pasal 330 untuk orang yang belum dewasa dan Pasal 433 bagi mereka yang di taruh di bawah pengampuan.

### **ad.3. Suatu hal tertentu**

Suatu hal tertentu yang di maksud di sini adalah mengenai objek dari suatu perjanjian yang di buat oleh para pihak. Sehubungan dengan objek perjanjian ini, maka suatu perjanjian objeknya harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat di tentukan, artinya apa yang di perjanjikan cukup jelas, jenisnya di tentukan, mengenai jumlah boleh tidak disebutkan asal bisa di tetapkan atau di hitung kemudian. Dari uraian tersebut dapat di simpulkan syarat objek dari perjanjian harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat di tentukan adalah untuk menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari para pihak apabila dalam pelaksanaan perjanjian itu timbul

sengketa. Bila objek dari perjanjian itu tidak jelas sehingga perjanjian itu sulit untuk di laksanakan, maka perjanjian itu di anggap tidak pernah ada.

#### **ad.4. Suatu sebab yang halal**

Yang di maksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri, merupakan tujuan yang hendak di capai oleh perjanjian itu. Undang-undang mengharuskan bahwa terhadap isi dari suatu perjanjian yang di buat oleh para pihak itu harus halal, artinya tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan norma-norma kesusilaan.

Konsekuensinya apabila suatu perjanjian itu isinya tidak halal, maka perjanjian itu batal demi hukum atau sejak semula perjanjian itu di anggap tidak pernah ada.

Sehubungan dengan uraian tentang syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata, maka terhadap ke-empat syarat tersebut dapat di kelompokkan manjadi dua bagian, yaitu syarat-syarat yang melekat pada pihak-pihak yang membuat perjanjian atau syarat-syarat yang melekat pada objek perjanjian itu sendiri atau syarat objektif.

Syarat-syarat subjektif terdapat pada dua syarat-syarat yang pertama, sedangkan untuk syarat-syarat objektif terdapat pada kedua syarat yang terakhir. Hal ini merupakan syarat-syarat pokok yang harus untuk semua jenis perjanjian yang di buat oleh para pihak. Apabila syarat-syarat tersebut tidak di penuhi, maka akan menimbulkan akibat-akibat hukum yang tertentu.

Apabila suatu perjanjian syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi, maka terhadap perjanjian tersebut dapat di mintakan pembatalan, artinya salah satu pihak dapat meminta agar perjanjian itu di batalkan. Dan bila syarat-syarat objektifnya tidak di penuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya sejak semula perjanjian itu di anggap tidak pernah ada, dengan demikian tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.

### 3. *Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian*

Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dan dalam hukum perjanjian yang di atur dalam KUH-Perdata, menganut beberapa asas dalam membuat perjanjian. Adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas Konsensualisme.
2. Asas kebebasan berkontrak.
3. Asas kekuatan mengikat.

Sehubungan dengan asas-asas dalam hukum perjanjian tersebut, maka untuk lebih jelasnya akan di uraikan secara lengkap.

#### **ad.1. Asas konsensualisme**

Didalam perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme yang berasal dari bahasa latin "consensus", yang berarti sepakat. Dengan dicapainya kata sepakat di maksudkan bahwa diantara para pihak yang bersangkutan telah ada kesepakatan, artinya apa yang di kehendaki oleh pihak kesatu, di kehendaki pula



oleh pihak lainnya secara timbal balik. maka dengan adanya kata sepakat dan dengan demikian perikatan yang ditimbulkannya sudah lahir pada saat tercapainya kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak.

Dengan demikian kata sepakat merupakan dasar untuk lahirnya suatu perjanjian, karenanya kesepakatan yang di berikan oleh satu pihak harus dilandasi oleh suatu itikad yang baik, yakni kejujuran seseorang atau para pihak dalam melakukan suatu perjanjian yaitu yang menyangkut sikap bathin seseorang pada perjanjian itu diadakan.

Sehubungan dengan asas konsensualisme yang di jiwai oleh hukum perjanjian itu, tercermin dari ketentuan pasal 1320 KUH-Perdata yang lazim disebut dengan syarat-syarat sahnya perjanjian, yang telah di uraikan tersebut di atas. Untuk terjadinya kesepakatan pada prinsipnya tidak ketentuan yang mengharuskan adanya suatu formalitas tertentu, maka dapat di simpulkan bahwa setiap perjanjian yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak adalah sah dan mengikat para pihak. Namun demikian ada juga pengecualiannya yaitu oleh undang-undang di tentukan beberapa jenis perjanjian yang harus terjadi tidak cukup dengan telah tercapainya kesepakatan saja, akan tetapi harus pula di sertai dengan syarat-syarat tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang di perlukan suatu formalitas atau bersifat formil dalam perjanjian-perjanjian pinjam meminjam. Seperti di katakan bahwa adanya kesepakatan dalam suatu perjanjian adalah merupakan salah satu syarat yang harus di penuhi.

Namun demikian, menurut ajaran yang paling banyak dianut sekarang, bahwa perjanjian itu harus dianggap telah lahir sejak orang yang melakukan penawaran menerima jawaban yang dimaksud dalam surat tersebut ( teori penerimaan), sebab pada detik itulah kesepakatan itu dilahirkan.

Sebagai contoh bahwa terhadap asas konsensualisme dijunjung tinggi terhadap dalam hukum perjanjian, dapat kita lihat dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang menyatakan :

Bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dengan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dari ketentuan Pasal 1458 KUH-Perdata tersebut terlihat bahwa asas konsensualisme sangat menonjol sedangkan mengenai harga dan barangnya justru dikesampingkan.

## **Ad.2 Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud disini adalah bahwa pada hakekatnya setiap orang bebas untuk mengadakan atau membuat suatu perjanjian, baik perjanjian itu sudah diatur atau dikenal dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun perjanjian-perjanjian yang belum dikenal atau diatur oleh Undang-Undang. Sehubungan dengan asas kebebasan berkontrak ini, dapat kita simpulkan dari ketentuan Pasal 1338 KUH-Perdata ayat 1, yang menyatakan :

Semua perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Untuk mengetahui bahwa Pasal 1338 ayat 1 KUH-Perdata mengandung asas kebebasan berkontrak, dapat kita simpulkan dari perkataan " semua perjanjian ". Dengan diadopsinya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, maka Buku ke III KUH-Perdata hanya bersifat pelengkap saja, artinya boleh dikesampingkan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian apabila dikehendaki. Sistem yang diadopsi oleh Buku Ke III itu juga lazim dinamakan sistem terbuka.

Akan tetapi kebebasan berkontrak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH-Perdata itu bukan berarti tidak ada batasannya, melainkan seseorang atau para pihak dalam membuat suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, undang-undang sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1337 KUH-Perdata yaitu:

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

### **ad.3. Asas kekuatan mengikat**

Dengan diadopsinya asas kekuatan mengikat dalam hukum perjanjian, berarti terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tidak hanya terbatas pada yang telah di perjanjikan, akan tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian di haruskan oleh keputusan kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1339 KUH-Perdata).

Dengan demikian, undang-undang menghendaki bahwa terhadap-terhadap perjanjian yang telah di buat oleh para pihak harus dilakukan dengan suatu itikad baik. Itikad baik ini disini harus di artikan secara obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus di dasarkan pada norma-norma kepatutan yang sesuai dengan kehidupan masyarakat oleh para pihak adalah bahwa "suatu perjanjian itu harus berjalan di atas rel yang benar".


Tetapi adakalanya itikad baik itu sudah sepenuhnya mendapat perhatian para pihak dalam suatu perjanjian, namun demikian pelaksanaan perjanjian masih berada dalam jalan buntu, maka di sinilah norma kepatutan di perlukan agar suatu peristiwa dapat di usahakan penyelesaiannya secara memuaskan.

#### ***4. Wanprestasi dan akibat-akibatnya***

Yang di maksud dengan wanprestasi dalam hukum perjanjian adalah apabila pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikannya oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian.

Untuk mengetahui bahwa seseorang debitur berada dalam keadaan waprestasi,ada empat keadaan yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang di tetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

- 
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang di tentukan oleh undang-undang; tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang di tetapkan undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya. Di sini debitur memenuhi prestasi atau melaksanakan tetapi terlambat. Waktu yang di tetapkan dalam perjanjian tidak di penuhi.
- d. R. Subekti (1985: 45) menambahkan lagi keadaan tersebut di atas dengan "melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh"

Karena wanprestasi mempunyai akibat hukum yang sangat penting bagi debitur, maka untuk mengetahui sejak kapan debitur betul-betul dalam keadaan wanprestasi adalah sangat penting. Suatu hal yang perlu di perhatikan sehubungan dengan sejak kapan debitur itu berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji adalah apabila batas waktu pemenuhan prestasi tidak di tentukan secara tegas oleh kedua belah pihak alam perjanjian tersebut. Sehingga untuk mengetahui sejak kapan debitur berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji, di perlukan suatu upaya hukum tertentu oleh kreditur, yaitu dengan jalan melalui *sommatie* atau *ingebreke stelling/teguran* secara tertulis.

Adapun yang di maksud dengan *sommatie* yaitu suatu peringatan atau teguran secara resmi dari pengadilan negeri yang akan di ampaikan oleh seorang juru sita dari pengadilan negeri kepada debitur, yang memerintahkan agar ia segera memenuhi

kewajibannya. Sedangkan ingebreke stelling adalah suatu surat peringatan biasa yang di sampaikan oleh kreditur kepada debitur agar ia segera memenuhi kewajibannya.

Dengan demikian maksud di adakannya sommatie atau ingebreke stelling adalah untuk mendorong debitur agar segera melunasi kewajibannya dengan seketika atau dalam jangka waktu tertentu, sebagaimana yang telah di tentukan di dalamnya.

Di dalam KUH-Perdata, mengenai sommatie atau ingebreke stelling/ teguran secara tertulis ini secara tegas di atur dalam Pasal 1238 KUH-Perdata, yang menyebutkan:

Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah di nyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan, bahwa si berhutang akan harus di anggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan.

Menurut pendapat para sarjana hukum yang banyak dianut saat ini, suatu sommatie atau ingebreke stelling/ teguran secara tertulis tidak perlu di pergunakan apabila :

- a. Karena hanya meminta pelaksanaan perjanjian.
- b. Karena prestasinya keliru.
- c. Bila sama sekali tidak ada prestasi.
- d. Kalau sudah di atur dalam perjanjian.

- e. Kalau debitur mengakui kesalahannya.
- f. Kalau oleh undang-undang telah di nyatakan tidak perlu melakukannya.

Akibat hukum bagi debitur yang telah nyata-nyata melakukan wanprestasi adalah sejak saat itu debitur dapat di kenai beberapa kemungkinan hukuman atau sanksi-sanksi yang sangat memberatkan atau merugikan bagi dirinya.

Di dalam KUH-Perdata mengenai penentuan pembatalan perjanjian oleh kreditur sehubungan dengan wanprestasi debitur, di atur dalam Pasal 1266 KUH-Perdata. Dari ketentuan pasal tersebut dapat di simpulkan bahwa, suatu perjanjian itu tidak batal dengan sendirinya apabila debitur wanprestasi, melainkan pembatalannya harus di mintakan melalui hakim.

#### 5. *Berakhirnya Suatu Perjanjian*

Suatu perjanjian di katakan berakhir atau hapus apabila segala sesuatu yang menjadi isi dari perjanjian itu telah di laksanakan secara sempurna oleh kedua belah pihak, artinya berakhirnya atau terhapusnya semua kesepakatan diantara para pihak yang telah di tuangkan di dalam perjanjian tersebut.

Berakhirnya suatu perjanjian jika semua perikatan-perikatan dari suatu perjanjian telah hapus seluruhnya, maka perjanjiannya pun akan berakhir. Dalam hal ini hapusnya perjanjian sebagai akibat dari hapusnya perikatan-perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya, yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai akibat daripada

pembatalan berdasarkan wanprestasi, maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus. Akan tetapi dapat juga terjadi, bahwa perjanjian hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajibannya tetap ada.

Menurut R. Setiawan (1979: 68) hapusnya perjanjian atau berakhirnya suatu perjanjian karena :

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak, misalnya : perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian, hal tersebut dapat dilakukan oleh kedua belah atau oleh salah satu pihak. Perjanjian tersebut hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya : perjanjian kerja, perjanjian sewa menyewa.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.
- g. Dengan perjanjian para pihak (*herroeping*).



## B. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT DAN JUAL BELI

### 1. *Pengertian Kredit Dan Perjanjian Kredit*

Dalam kehidupan masyarakat dewasa ini, perkataan kredit bukanlah suatu hal yang asing lagi, baik pada masyarakat pedesaan ataupun masyarakat perkotaan, baik secara individu, dunia usaha, maupun pemerintah. tegasnya kredit ini telah menjamah segala lapisan masyarakat dan merupakan ciri dari kehidupan dunia dewasa ini. Di dalam pemberian kredit selalu terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung, yaitu pemberi kredit dan pihak yang membutuhkan kredit. Kredit diberikan kepada masyarakat menyebabkan modal berputar dan menjadi produktif, memperlancar peredaran barang dari produsen ke konsumen. Dengan demikian fungsi kredit sebagai medium of exchange atau sebagai perantara dari penukaran uang dalam perekonomian, dan tujuan dari pemberian kredit ini adalah meningkatkan produksi, memperbesar volume perdagangan, memperlancar arus produksi serta meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Dilihat dari siapa pemberi kredit, ini dapat di bagi menjadi pemberi kredit yang di organisirnya, maka lembag keuangan bank memegang peranan yang amat penting dalam pemberian kredit oleh sebab itulah kredit yang di berikan sering disebut kredit bank.

Sebagaimana di ketahui, pemberian kredit merupakan usaha pokok dari bank, hal ini sesuai dengan definisi bank menurut undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Pokok-Pokok Perbankan yaitu dalam Pasal 1 ayat 1 menyebutkan sebagai berikut :  
"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk

simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Dengan demikian, ditinjau dari sudut ekonomi kredit di artikan sebagai penundaan pembayaran, artinya pengembalian atas penerimaan uang dan atau barang tidak di lakukan bersamaan pada saat penerimaan, akan tetapi pengembaliannya pada saat suatu masa yang akan datang.

Hal tersebut di atas menunjukkan bahwa secara realita kredit bukanlah merupakan monopoli di kalangan masyarakat perbankan saja, akan tetapi masyarakat secara luas ikut terbawa oleh arus perkreditan guna memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu "Credere" yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu, seseorang yang dikatakan mempunyai kredit berarti memperoleh suatu kepercayaan, sehingga kepercayaan merupakan dasar dari pemberian kredit.

Menurut Muchdarsyah Sinungan (1987: 3) bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah :

"Suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak pada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga".

Selanjutnya Achmad Anwari (1981: 14) memberikan pengertian kredit sebagai berikut :

"Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang disertai suatu kontra prestasi (balas jasa) yang berupa bunga".

Namun demikian, dalam praktek perbankan di Indonesia sampai saat ini, menggunakan istilah atau pengertian sebagaimana yang terdapat dalam undang-undang No. 7 Tahun 1992 (undang-undang Perbankan ) Pasal 1 ayat 12 yaitu, kredit adalah penyediaan uang atau tangihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dari beberapa pendapat mengenai pengertian kredit seperti tersebut di atas, apabila kita hubungkan dengan pengertian kredit Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Pokok Perbankan No. 7 Tahun 1992 pada prinsipnya adalah sama artinya satu sama lainnya tidfak di jumpai adanya kelainan pengertian, yaitu merupakan suatu pemberian pinjaman uang oleh pihak yang berkelebihan uang (pemberi kredit) kepada pihak yang membutuhkan kredit (penerima kredit) dimana pihak penerima kredit berjanji akan mengembalikan uang atau pinjaman tersebut di kemudian hari.

Sebagaiman telah di sebutkan sebelumnya, bahwa dasar dari pemberian kredit adalah adanya unsur kepercayaan artinya pemberi kredit (bank) percaya bahwa pihak penerima kredit akan dapat mengembalikan atau melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan apa yang telah di perjanjikan. Dengan demikian, unsur kepercayaan merupakan unsur mutlak sebagai dasar dalam pemberian kredit.

Namun demikian, kepercayaan itu bukan semata-mata di tujukan kepada si penerima kredit saja, akan tetapi juga keadaan harta bendanya, kemampuan serta kesanggupannya untuk membayar kembali hutangnya yang mempunyai pengaruh ynag

besar terhadap penentuan pemberian kredit tersebut. Dengan kata lain nilai kredit seseorang di tentukan oleh beberapa faktor yang dalam praktek perbankan lebih di kenal dengan istilah "The Five C's of Analysis".

Sebagaimana telah di kemukakan di atas bahwa perjanjian dapat di simpulkan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal atau jika dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal, yang mana di antara mereka yang harus ada persetujuan untuk melakukan sesuatu hal.

Dari berbagai jenis perjanjian yang di atur dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku III KUH-Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam Undang-Undang Pokok Perbankan No. 7 Tahun 1992 tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank.

Istilah perjanjian kredit di temukan dalam Instruksi pemerintah yang di tujukan kepada masyarakat bank. Di instruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan "akad perjanjian kredit". Instruksi demikian di muat dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/ EKA/ 10/ 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/ 539/ UPK/ Pemb/ 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia No. 2/ 643/ UPK/ Pemb/ 1966 tentang pedoman kebijaksanaan di bidang perbankan.

Di dalam KUH-Perdata perkataan kredit tidak di kenal. Yang di kenal dalam KUH-Perdata adalah istilah pinjam meminjam, yang terdapat dalam Pasal 1754 KUH-Perdata yaitu :



Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karna pemakainnya, dengan syarat pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dari pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa si peminjam di beri kekuasaan untuk menghabiskan barang pinjaman. Selanjutnya berdasarkan perjanjian pinjam meminjam itu, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang di pinjamkan. Dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya (Pasal 1755 KUH-Perdata). Karena si peminjam di berikan kekuasaan untuk menghabiskan barang pinjaman itu.

Menurut pendapat pendapat Mariam Darus Badruzaman (1991: 210):

“ perjanjian kredit adalah penawaran yang mengikat pemberi kredit untuk mengadakan suatu perjanjian yang timbal balik (*een bindende offerte tot een wederkerige overeenkomst*). Sifat timbal balik perjanjian ini terjadi pada saat penerima kredit menyatakan kesediaannya menerima pinjaman itu”.

Pendapat yang lain mengatakan, kredit adalah suatu pengertian penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat di samakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau perjanjian (*overeenkomst*) pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah di tentukan. Dengan demikian maka perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam mengganti dalam Bab XIII Buku III KUH-Perdata.

Dengan demikian dapat di katakan bahwa perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mana pihak yang

terakhir ini wajib melunasi pinjamannya setelah jangka waktunya habis dengan di sertai bunga yang telah di tetapkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1765 KUH-Perdata yang memperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau lain barang yang menghabiskan karena pemakaian.

## 2. *Unsur-Unsur Kredit*

Ada beberapa unsur yang menyangkut kredit antara lain adalah :

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang di berikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar di terimanya kembali dalam jangka waktu yang akan datang.
2. Waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan di terima di masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini teragantung pengertian nilai agro dari uang yang akan di terima pada masa yang akan datang.
3. Degree of risk yaitu suatu tingkat resiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang akan memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan di terima kemudian hari. Semakin lama kredit di berikan semakin tinggi tingkat resikonya. Dengan adanya resiko maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

4. Prestasi atau objek kredit tidak saja di berikan dalam bentuk uang, namun dalam kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering kita jumpai.

### 3. *Lahirnya Perjanjian Kredit*

Prinsip yang ada dalam dunia perbankan adalah prinsip "commandites ingsverbod", yang berarti adanya larangan bagi bank bahwa dengan adanya pemberian kredit, bank-bank turut menanggung resiko dari usaha nasabah. Prinsip ini sesuai dengan asas yang terapat di dalam Undang-Undang perbankan yaitu UU. No. & Tahun 1992 Pasal 8 yang berbunyi : Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan .

Dapat kita tarik kesimpulan bahwa Bank Umum akan memberikan kredit jika ada jaminannya. Prinsip ini terdapat suatu pengertian bahwa ada perjanjian kredit berarti akan selalu ada perjanjian jaminan.

Maka lahirlah suatu perjanjian kredit yaitu pada saat di lakukan realisasi kredit. Setelah kedua belah pihak yaitu kreditur (bank) dan pihak debitur (si penerima) menyetujui atau telah sepakat untuk melakukan suatu perjanjian kredit dan telah di penuhi syarat-syarat untuk syahnya suatu perjanjian, seperti dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Bersamaan dengan itu di tanda tangani pula perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan ini ada oleh karena adanya perjanjian kredit tersebut.

Dengan di tanda tangani perjanjian kredit itu, bukan berarti perjanjian kredit tersebut telah lahir, tetapi haruslah ada pernyataan dari pihak kredit (bank) bahwa pemohon sudah boleh menarik kreditnya. Setelah itu pemohon di katakan mempunyai hutang kepada bank dan timbulah kewajiban kepada pihak debitur.

#### 4. *Fungsi Kredit*

Fungsi kredit perbankan dalam perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :

- a. Kredit pada hakekatnya dapat meningkatkan daya guna uang.
- b. Dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c. Barang sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
- d. Dapat meningkatkan kegairahan berusaha.
- e. Dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

Sedangkan fungsi Kredit Pemilikan Rumah yang di berikan oleh Bank Papan Sejahtera adalah :

- a. Dengan KPR Bank Papan Sejahtera, golongan masyarakat yang tidak mampu atau tidak terjangkau kemampuan untuk membeli rumah dapat di bantu untuk memiliki rumah sendiri yang juga merupakan bagian dari wujud kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat.



- b. Dengan KPR-Bank Papan Sejahtera turut menciptakan lapangan usaha yang cukup luas di masyarakat melalui jasa-jasa pihak pengembang (developer).
- c. Dengan KPR-Bank Papan Sejahtera turut menciptakan lapangan usaha yang cukup luas dan banyak berkaitan dengan sektor kegiatan usaha lainnya.
- d. Dengan KPR - Bank Papan Sejahtera terbentuk proyek-proyek perumahan sederhana dengan penataan pemukiman yang lebih baik dan nyaman, dan akan lebih di pertanggung jawaban dari aspek-aspek hukumnya (memiliki IMB, sertifikat tanah dan sebagainya).

## 5. *Pengertian Jual Beli*

Pada Pasal 1457 KUH-Perdata sebagai Pasal pertama dari ketentuan mengenai jual beli menyatakan bahwa yang di maksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah di janjikan.

Dari isi Pasal 1457 KUH-Perdata tersebut di atas dapat di tarik unsur-unsur perjanjian jual beli tersebut, yaitu ;

### a. *Perjanjian Timbal Balik*

Maksud disini adalah bahwa masing-masing pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli mempunyai hak dan kewajiban. Pihak penjual mempunyai kewajiban untuk

menyerahkan barangnya kepada si pembeli dan berhak untuk memperoleh bayaran dari barang yang di jualnya. Sebaliknya pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang dan berhak untuk memperoleh barang dari pihak penjual.

b. Para Pihak Yang Mengadakan Perjanjian

Pihak penjual sebagai pihak yang berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan (barang). Sedangkan pihak pembeli sebagai pihak yang berjanji untuk membayar harga yang telah di janjikan.

c. Barang Yang Diperjualbelikan

Barang sebagai objek dari perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya harus di tentukan wujud dan jumlah pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli. Barang merupakan unsur pokok dalam perjanjian jual beli.

d. Harga Barang

Disamping barang, harga juga menjadi unsur pokok dalam perjanjian jual beli. harga ini harus berupa sejumlah uang. Hal ini meskipun tidak di cantumkan dalam undang-undang akan tetapi memang sudah sewajarnya demikian.

Pasal 1465 KUH-Perdata menentukan bahwa harga beli harus di tetapkan oleh kedua belah pihak. Namun hal ini juga dapat di serahkan pada perkiraan pihak ketiga. Unsur barang dan harga merupakan unsur yang esensial dalam perjanjian jual beli. Hal ini sejalan dengan azas konsensualisme. Dan ini dapat di lihat dari isi Pasal 1458 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa jual beli di anggap telah terjadi antar kedua belah pihak

seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang ke bendaan tersebut dan harganya, meskipun barangnya belum di serahkan dan harganya belum di bayar.

e. Penyerahan

Penyerahan ini meliputi syarat-syarat penyerahan, macam-macam penyerahan, tempat penyerahan dan biaya penyerahan.

f. Pembayaran

Pembayaran ini meliputi waktu dan cara pembayaran.

**6. *Asas-asas Dalam Perjanjian Jual Beli***

Perjanjian jual beli dalam KUH-Perdata juga menganut asas konsensualisme sebagai mana di anut dalam Buku III KUH-Perdata. Asas konsensualisme dapat di lihat dari isi Pasal 1458 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa jual beli di anggap telah terjadi seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut belum diserahkan dan harganya belum di bayar.

Kemudian, perjanjian jual beli dalam KUH-Perdata menganut apa yang di sebut sebagai "sistem obligatoir". Artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajibannya yang timbal balik antara kedua belah pihak, yaitu meletakkan kepada pihak penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah di setuju. Dilain pihak, meletakkan kewajiban kepada pihak pembeli untuk membayar harga barang



sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang di belinya.

Jadi dengan demikian dapat di simpulkan bahwa jual beli menurut KUH-Perdata belum memindahkan hak milik suatu barang. Dasar hukum dari sistem obligatoir dalam hukum perjanjian ini adalah Pasal 1459 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada pihak pembeli selama belum di lakukan pembayaran. Jadi hak milik baru berpindah setelah terjadi penyerahan (levering) dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Sedangkan yang di maksud dengan itu menurut Pasal 1475 KUH-Perdata adalah merupakan pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.

Levering ini berbeda menurut macamnya barang, yaitu :

a. Untuk Barang Bergerak

Penyerahan di lakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana benda itu berada.

b. Untuk Utang Piutang Atas Nama

Penyerahan di lakukan dengan membuat akta outentik atau akte di bawah tangan yang melimpahkan hak kebendaan.

c. Untuk Barang Tak Bergerak

Penyerahan dilakukan dengan pembuatan balik nama di depan pejabat yang berwenang (Notaris).

Mengenai levering, KUH-Perdata menganut "sistem causal". Sistem ini menggantungkan sahnya levering pada dua syarat, yaitu :

- a. Sahnya titel yang menjadi dasar di lakukannya levering.
- b. Levering itu dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang di lever itu.

Jadi yang dimaksud dengan sistem causal itu menurut KUH-Perdata adalah apabila perjanjian obligatoirnya batal ayau di kemudian hari di batalkan oleh hakim. maka leveringnya ikut serta batal dan barangnya dianggap tidak pernah ada berpindah hak miliknya.

Selanjutnya, mengenai levering ini berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Biaya penyerahan di pikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli apabila tidak di perjanjikan sebaliknya.
- b. Penyerahan terjadi di tempat dimana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, hal ini jika tidak di perjanjikan lain.
- c. Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta di maksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik jika ada.

## 7. *Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit*

### a. Pemberi Kredit

Dalam UU. No. 7 Tahun 1992, Undang-Undang Perbankan, Pasal

1 ayat 1 menyebutkan :

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dengan adanya ketentuan tersebut di atas maka dapat disimpulkan sebagai pemberi kredit adalah bank, tetapi Pasal 1 ayat 1 Keputusan Menteri Keuangan RI No. Kep. 38/MK/IV/1972 mengatakan :

Lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya di bidang keuangan, secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana terutama dengan jalan mengeluarkan kertas berharga dan menyalurkannya kedalam masyarakat, terutama guna membiayai investasi perusahaan-perusahaan.

Jadi dalam hal pemberian kredit, tidak hanya bank saja yang memberikan kredit, ada juga lembaga non bank memberikan kredit sesuai dengan ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992. Tata perbankan yang berlaku di Indonesia adalah di dasarkan pada ketentuan-ketentuan dalam Undang-

Undang No. 7 1992 tentang pokok-pokok perbankan dan Undang-Undang No. 13 Tahun 1968 tentang bank Indonesia sebagai Bank Santral.

b. Penerima Kredit

Menurut Mariam Darus Badruzaman (1991: 213) "Penerima kredit adalah siapa saja yang mendapat kredit dari bank dan wajib mengembalikannya setelah jangka waktu tertentu". Istilah siapa saja di sini mempunyai arti luas yang meliputi perseorangan dan badan hukum. Didalam prakteknya yang mengajukan permohonan kredit harus membuktikan dirinya sebagai pedagang atau pengusaha. Ia wajib mempunyai izin usaha dan pembukuan.

Surat Edaran Direksi Bank Indonesia No. SE-23/6/ BPPP / Tahun 1991 mengatakan bahwa bank-bank dalam menilai suatu permintaan berpedoman pada faktor-faktor antara lain :

- a. Character atau watak
- b. Chapacity atau kemampuan
- c. Capital atau modal
- d. Colleteral atau jaminan
- e. Conditio of Economic atau kondisi ekonomi

Kelima syarat-syarat itu merupakan ukuran kemampuan penerima kredit untuk mengembalikan jaminannya yang dalam dunia perbankan lebih di kenal dengan istilah "The Five C's Credit Analysis".

#### Ad. a. Character atau watak

Yang dimaksud dengan character atau watak di sini adalah menyangkut keadaan kepribadian, moral dari pemohon kredit atau calon penerima kredit, baik dalam kepribadiannya maupun dalam lingkungan usahanya.

Penelitian terhadap character atau watak seseorang adalah merupakan suatu hal yang sangat sulit, karena hal ini sangat kualitatif. Oleh karena itu untuk memperoleh gambaran mengenai karakter atau watak seseorang, maka hal yang perlu diperhatikan adalah mengenai sifat pribadi dari pemohon kredit atau calon penerima kredit yang meliputi perilaku sehari-hari atas diri pemohon kredit atau calon penerima kredit, kejujuran, pergaulannya dalam masyarakat, keadaan keluarganya dan kepatuhan akan janjinya.

Pada prinsipnya, penilaian terhadap character atau watak dari pemohon kredit atau calon penerima kredit adalah bertujuan untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad baik dan kemampuan pemohon kredit atau calon penerima kredit untuk melunasi hutangnya kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah di perjanjikan.

#### Ad. b. Capacity atau kemampuan



Yaitu menyangkut kemampuan yang di miliki oleh pemohon kredit atau calon penerima kredit dalam mengembangkan usahanya dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam mempergunakan fasilitas kredit dengan baik yang di berikan oleh bank sesuai dengan tujuannya.

Untuk mengetahui capacity atau kemampuan pemohon kredit atau calon penerima kredit, hal-hal yang perlu di perhatikan oleh bank adalah :

1. Pengetahuan tentang usaha, yang di hubungkan dengan pendidikannya baik umum maupun kejuruan.
2. Pengalaman-pengalaman usahanya dalam menyesuaikan dirinya dengan kondisi perekonomian serta mengikuti perkembangan kemajuan teknologi sesuai perkembangan jaman.
3. Kemampuan mengelola perusahaan baik sekarang maupun di masa yang akan datang terhadap sektor usahanya yang sedang di jalankan.

Dari hasil penilaian terhadap capacity atau kemampuan dari pemohon kredit atau calon penerima kredit, pada akhirnya adalah untuk mengetahui kemampuan untuk melunasi hutangnya kepada bank apabila permohonan kreditnya di kabulkan oleh bank.

Capital atau modal yang di maksud disini adalah dana atau kekayaan yang dimiliki oleh pemohon kredit atau calon penerima kredit untuk memelihara dan menjalankan kelangsungan hidup usahanya, yang telah tersedia.

Untuk penilaian terhadap modal, bank pertama harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga menunjang pembiayaan proyek atau usaha pemohon kredit yang bersangkutan.

Dalam menilai faktor capacity atau komposisi permodalan yang telah di miliki oleh pemohon kredit atau calon penerima kredit, yang perlu di perhatikan oleh bank antara lain adalah :

1. Akte pendirian perusahaan dan perubahannya yang di miliki oleh pemohon kredit atau calon penerima kredit.
2. Apakah daftar neraca rugi laba perusahaan cukup baik atau sehat.
3. Sampai sejauh mana proyeksi peredaran keuangan perusahaannya.
4. Bagaimana proyeksi penghasilan yang di harapkan dari sektor usaha yang sedang dan akan di jalankan.

Dari uraian seperti tersebut di atas, dapat di katakan bahwa hanya akan memberikan kredit apabila dana atau komposisi oleh pemohon kredit atau calon penerima kredit mencukupinya, sehingga adanya modal tersendiri mutlak harus di miliki oleh pemohon atau calon penerima kredit.

#### Ad. d. Colleteral atau jaminan

Yang di maksud dengan colleteral atau jaminan adalah jaminan yang di berikan oleh pemohon kredit atau calon penerima kredit. Jaminan atau colleteral ini sifatnya adalah hanyalah jaminan tambahan, karena pokoknya adalah keadaan pribadi pemohon kredit atau calon penerima kredit dan usahanya, kejujurannya serta kepatuhannya akan janjinya.

Selain sifatnya sebagai jaminan tambahan, jaminan atau colleteral ini juga dapat di katakan sebagai upaya terakhir bagi keselamatan kredit. Dengan adanya jaminan, bank akan merasa mendapat kepastian bahwa kredit yang di berikan dapat di terima kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah di tetapkan.

Benda-benda yang dapat diikatkan sebagai jaminan atau colleteral kredit ini dapat berupa benda tidak bergerak (benda tetap) dan benda bergerak (benda tidak tetap) yang secara yuridis dapat di ikatkan sebagai jaminannya dan secara ekonomis benda jaminannya mempunyai nilai yang cukup tinggi, artinya harus melebihi jumlah fasilitas kredit yang di berikan oleh bank serta yang mudah untuk di cairkan atau di tuangkan tanpa menderita kerugian.

Sehubungan dengan penilaian benda jaminan tersebut, hal-hal yang perlu di perhatikan :

- Surat tanda bukti hak dari benda jaminan yang akan diikatkan sebagai jaminan kredit.

- Apakah benda jaminan tersebut secara yuridis sudah pernah diikatkan sebagai jaminan kredit dengan bank lain atau belum.
- Apakah terhadap benda-benda yang akan di jadikan jaminan kredit tersebut sudah di asuransikan atau belum.

Pada prinsipnya fungsi dari benda jaminan adalah untuk kompensasi resiko apabila bank menghadapi kenyataan bahwa penerima kredit tidak dapat melunasi hutangnya kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan .

#### Ad. e. Condition of economy atau kondisi ekonomi

Sehubungan dengan permohonan kredit yang di ajukan oleh si pemohon kredit atau calon penerima kredit, suatu hal yang tidak luput dari penilaian bank adalah keadaan ekonomi secara umum dari perusahaan pemohon kredit atau calon penerima kredit itu berada, seperti keadaan perdagangan seerta persaingannya dalam lingkungan usaha pemohon kredit atau calon penerima kredit.

Dalam melakukan penilaian terhadap kondisi ekonomi suatu hal yang perlu di perhatikan oleh bank adalah :

- Kedudukan usaha pemohon kredit atau calon penerima kredit dalam sektor usaha yang sejenis dalam daerah setempat.
- Kemungkinan-kemungkinan pemasaran dari hasil produksinya.

- Keadaan perekonomian secara umum yang mungkin akan dapat mempengaruhi sektor usaha pemohon kredit atau calon penerima kredit.

Dengan memperhatikan dan mengetahui hal-hal tersebut dapat di ketahui bahwa sektor usaha yang akan di biayai dengan fasilitas kredit dari bank tersebut secara ekonomis layak dan sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah atau tidak.

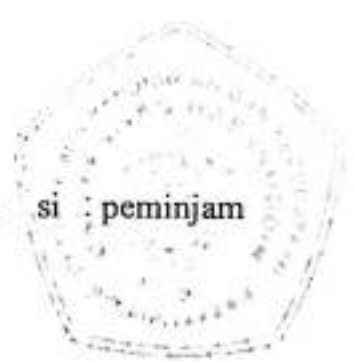
Setelah proses penilaian terhadap pemohon kredit selesai dan secara teknis ternyata memenuhi syarat, maka bank akan memberitahukan kepada pemohon kredit atau calon penerima kredit bahwa permohonan kredit di kabulkan. Selanjutnya apabila pemohon kredit atau calon penerima kredit dapat memenuhi syarat-syarat yang di ajukan oleh bank, maka sebagai langkah selanjutnya adalah menandatangani surat perjanjian kredit beserta pengikatan jaminannya.

Dan setelah terjadinya perjanjian kredit tersebut maka para pihak baik pemberi kredit maupun penerima kredit masing-masing mempunyai kewajibannya, antar lain :

a. Kewajiban pemberi kredit

- Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang di tentukan dalam persetujuan (Pasal 1759 KUH-Perdata).
- Jika tidak telah di tetapkan sesuatu waktu, hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian pinjamannya, menurut

keadaan, memberikan sekedar kelonggaran kepada si peminjam  
(Pasal 1760 KUH-Perdata).



- Jika telah ditiadakan persetujuan, bahwa pihak yang telah meminjamkan sesuatu barang atau sejumlah uang akan mengembalikannya bilamana ia akan mampu untuk itu, maka hakim, mengingatkan keadaan, akan menentukan waktunya pengembalian (Pasal 1761 KUH-Perdata).

b. Kewajiban penerima kredit

- Penerima kredit berkewajiban mengembalikan pinjamannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUH-Perdata).

8. *Resiko Dan Berakhirnya Perjanjian Kredit*

Resiko yang dimaksud dalam hukum perjanjian adalah kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksud dalam perjanjian. Dalam Pasal 1237 KUH-Perdata menetapkan bahwa :

Dalam suatu perjanjian mengenai pemberian suatu barang tertentu, sejak lahirnya perjanjian itu, barang tersebut sudah menjadi tanggungan orang yang berhak menagih penyerahannya.

Yang di maksud oleh Pasal tersebut di atas, ialah suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban hanya pada suatu pihak saja, misalnya kewajiban memberikan suatu barang tertentu.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Perbankan N0. 7 Tahun 1992, pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dari Pasal tersebut di atas, dapatlah di simpulkan bahwa hak milik atau uang itu ada pada pihak peminjam atau debitur. Karena debitur sebagai pemilik maka sudah seharusnya ia bertanggung jawab atas resiko dari perjanjian kredit tersebut.

Dengan demikian pihak resiko dalam perjanjian kredit tersebut dia atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1755 KUH-Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

Berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam ini, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang di pinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya.

Di samping itu pada bank berlaku juga asas "Commanditering sverbod", yaitu adanya larangan bagi bank bahwa dengan pemberian kredit tersebut bank menjamin resiko si debitur. Dalam arti jika si debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, bank dapat mencairkan jaminannya untuk pemenuhan hutang si debitur.

Untuk hal berakhirnya perjanjian kredit, karena adanya persetujuan antara kedua belah pihak. Menurut ketentuan Pasal 1763 KUH-Perdata, hapusnya perjanjian kredit adalah :

Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang di tentukan.

Didalam praktek perbankan yang sering di gunakan dalam hapusnya perjanjian adalah :

1. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena pembayaran.
2. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena pembaharuan hutang (novasi).
3. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena perjumpaan hutang (kompensasi).
4. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena adanya pembatalan oleh salah satu pihak.

Ad. 1. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena pembayaran.

Yang di maksud dengan pembayaran di sini adalah pemenuhan perjanjian secara sukarela oleh penerima kredit atau oleh seorang pihak ketiga, misalnya dengan jalan subrogasi. Namun demikian tidak selamanya pembayaran itu di lakukan secara sukarela, yaitu penerima kredit tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam perjanjian kredit atau wanprestasi. Dalam hal ini jalan yang dapat di tempuh oleh bank adalah memaksa penerima kredit untuk segera



melunasi kreditnya (hutangnya) apabila perlu dengan jalan mencairkan atau mengeksekusi benda-benda jaminan kreditnya.

Ad. 2. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena pembaharuan hutang (novasi).

Perjanjian kredit dapat hapus atau berakhir dengan cara pembaharuan hutang. Pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian baru untuk mengganti perjanjian kredit lama, dengan demikian kredit lama menjadi berakhir atau hapus oleh karenanya, begitu pula perjanjian pengikatan jaminannya.

Ad. 3. Berakhir atau hapusnya perjanjian karena perjumpaan hutang (kompensasi).

Perjumpaan hutang-hutang adalah merupakan salah satu cara untuk berakhirnya atau hapusnya perjanjian kredit dengan cara memperhitungkan hutang piutang antara bank dengan penerima kredit secara timbal balik.

Ad. 4. Berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena adanya pembatalan oleh salah satu pihak.

Di dalam perjanjian kredit bank, dapat berakhir atau hapus karena adanya pembatalan oleh salah satu pihak. Ketentuan demikian secara tegas di cantumkan surat perjanjian kreditnya.

Dengan berakhirnya atau hapusnya perjanjian kredit, baik dengan secara pembayaran, pembaharuan hutang (novasi), perjumpaan hutang (kompensasi), maupun dengan cara pembatalan oleh salah satu pihak, maka berakhirnya atau hapus pulalah perjanjian pengikat jaminannya yang bersifat accesoir. Karena apabila perjanjian

kreditnya (perjanjian pokok) berakhir atau hapus maka hapus pula perjanjian pengikatnya.

## BAB III

### KERANGKA KONSEPSIONAL DAN METODE PENELITIAN

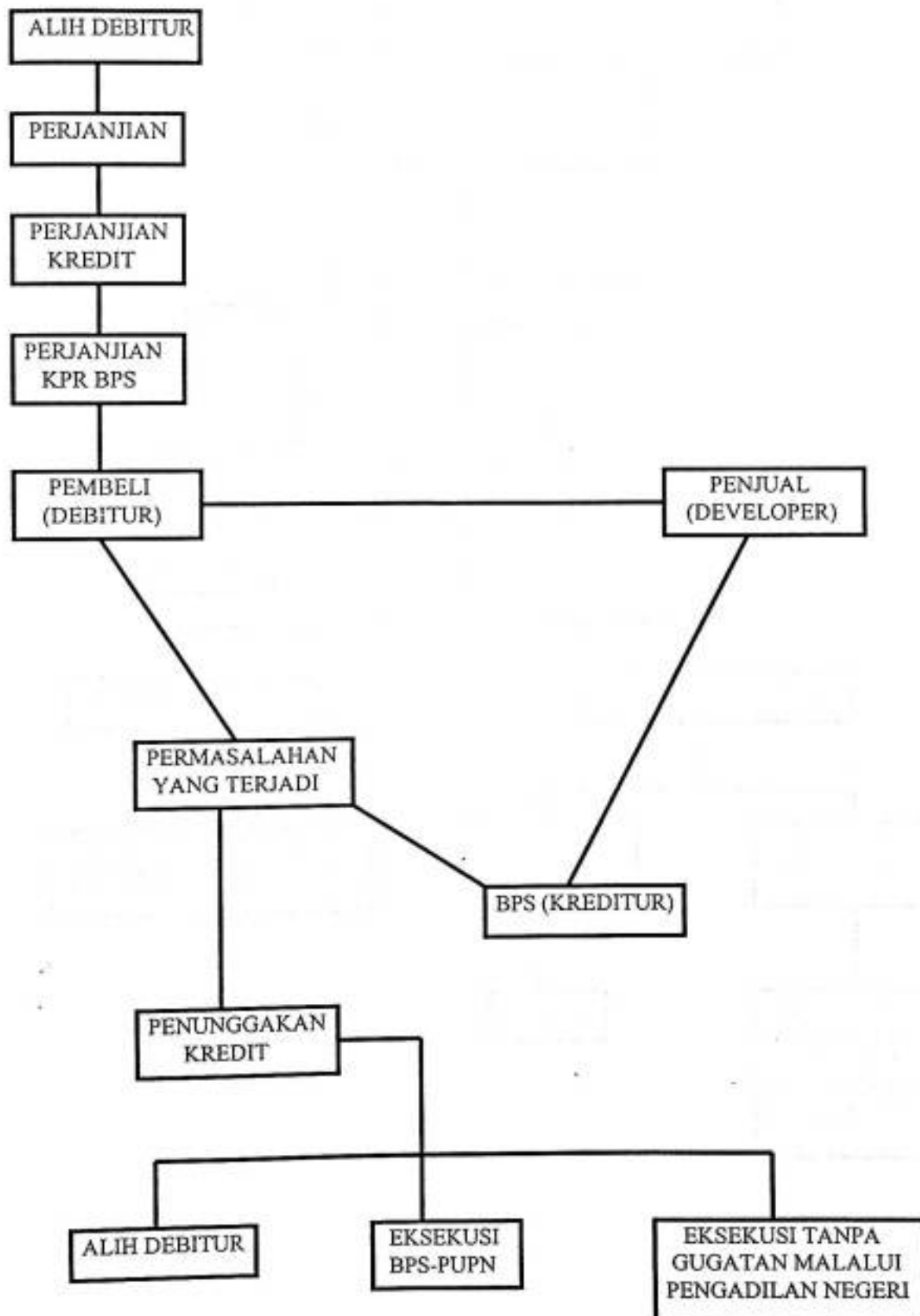
#### A. Kerangka Konseptual

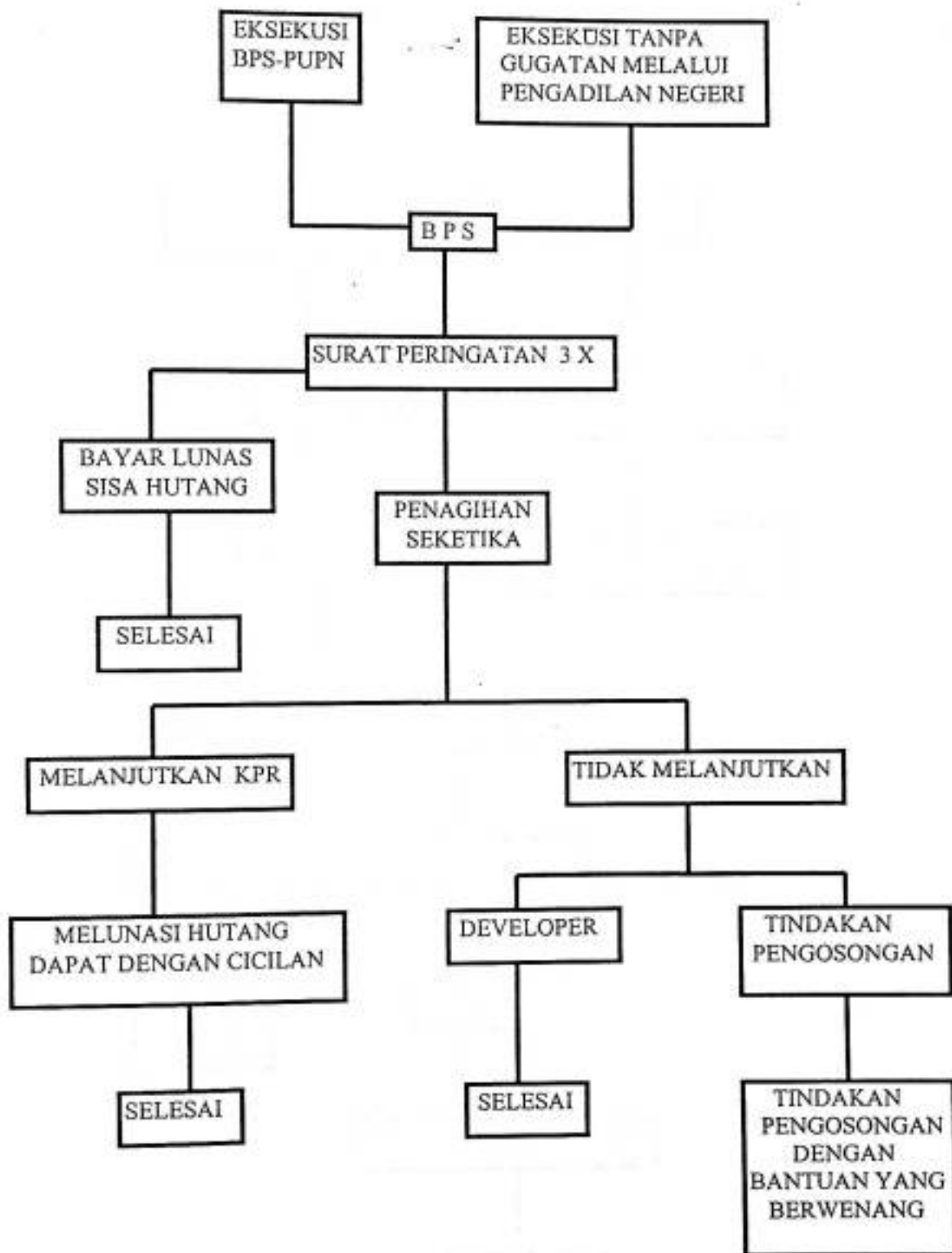
Konsep adalah merupakan ide-ide penggambaran hal-hal atau benda-benda atau gejala-gejala sosial yang dinyatakan dalam istilah atau kata. Konsep terbentuk dengan jalan menarik intisari dari ide-ide, hal-hal atau benda-benda maupun gejala sosial.

Pada hakekatnya konseptual itu merupakan pengarah atau pedoman yang lebih konkrit daripada kerangka teoritis yang sering kali masih bersifat abstrak. Walaupun demikian, kadang-kadang di rasakan bahwa kerangka konseptual kuga masih abstrak sehingga di perlukan definisi-definisi operasional yang dapat menjadikan pegangan yang lebih konkrit di dalam proses pengumpulan, pengolahan analisa dan kontruksi data. Dengan demikian kerangka konseptual terdiri dari konsep-konsep dan definisi-definisi.

Kerangka konseptual di dalam penulisan skripsi ini menggambarkan bagaimana sangkut pautnya antara konsep yang satu dengan yang lain, sehingga mengakibatkan suatu hubungan yang saling bergantung, yang mengakibatkan timbulnya permasalahan-permasalahan.

Skema konseptual dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :







Keterangan gambar :

Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi pokok penelitian adalah masalah perjanjian. Dan perjanjian yang di maksudkan adalah perjanjian jual beli dengan fasilitas kredit. Perjanjian kredit ini pada umumnya di golongkan sebagai perjanjian pinjam meminjam, dimana hal ini terdapat dalam Bab XIII Buku III Pasal 1754 dan Pasal 1756 KUH-Perdata, yang kemudian di ambil alih oleh Undang-Undang Perbankan (UU NO. & Tahun 1992) Pasal 1 sub 12 yang mengatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Pemberian kredit ini berdasarkan atas kepercayaan, dimana pihak kreditor memberikan pinjaman sejumlah uang dan pihak kreditor juga percaya bahwa debitur mampu untuk mengembalikan pinjaman tersebut. Karena perjanjian kredit ini merupakan bagian dari perjanjian, oleh karena itu sahnya perjanjian kredit ini juga berdasarkan Pasal 1320 KUH-Perdata.

Dalam penulisan ini yang di bahas adalah masalah kredit perumahan, dimana dalam hal ini pemerintah memberikan kemudahan-kemudahan bagi masyarakat golongan ekonomi rendah dan menengah agar dapat memiliki rumah sendiri. Untuk itu PT. Bank Papan Sejahtera memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BPS. Karena Bank Papan sejahtera merupakan salah satu bank yang di tunjuk oleh Departemen keuangan untuk menangani masalah Kredit Pemilikan Perumahan.

Untuk mendapatkan rumah melalui developer dengan fasilitas KPR BPS ini, pemohon harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan-persyaratan, baik yang di ajukan oleh BPS maupun oleh yang di ajukan oleh developer itu sendiri. Dan jika ingin membeli atau memiliki rumah dengan fasilitas KPR BPS tersebut, pemohon KPR harus menghubungi developer yang bersangkutan yang bertindak sebagai pihak penjual. Pemohon KPR BPS akan mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan KPR BPS yang di sediakan oleh oleh developer. Kemudian formulir permohonan ini oleh developer akan di ajukan kepada Bank Papan Sejahtera untuk di proses, dimana dalam proses ini yang menentukan apakah permohonan kredit ini di terima atau tidak.

Apabila ternyata Bank Papan Sejahtera menerima permohonan KPR BPS ini dan pemohon dinyatakan berhak untuk dapat memiliki rumah, maka pemohon akan menandatangani akad kredit ini. Maka hubungan antara pemohon dengan developer selesai, dan hubungan pemohon beralih kepada Bank Papan Sejahtera sebagai kreditur. Kemudian timbullah kewajiban pemohon untuk melunasi angsurannya.

Didalam prakteknya, masalah jual beli rumah secara kredit ini kadangkala tidak berjalan sebagaimana yang di harapkan. Walaupun pemerintah telah berusaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar dapat memiliki rumah dengan di berikannya fasilitas KPR BPS tetapi masih ada permasalahan-permasalahan yang timbul.

Permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian KPR BPS adalah masalah penunggakan kredit atau angsuran , yang di sebabkan debitur ingkar janji dengan itikad



baik atau dengan itikad tidak baik. Akibatnya yang di rugikan dalam hal ini adalah pihak pemerintah, pihak BPS, pihak developer dan pihak masyarakat itu sendiri.

Oleh karena itu dengan adanya penunggakan kredit KPR BPS tersebut maka pihak Bank Papan Sejahtera mengambil kebijaksanaan sebagai berikut :

- Alih debitur.
- Mengeksekusi barang jaminan baik dengan bantuan PUPN maupun melalui pengadilan (tanpa gugatan).
- Adanya kebijaksanaan lain yang di berikan oleh Bank Papan Sejahtera sebagai kreditur.

## **B. Metode Penelitian**

Suatu perencanaan (research) adalah merupakan dokumen yang berisikan semua kegiatan merencanakan serta melaksanakan penelitian yang berarti pula suatu tata cara untuk menyampaikan data. Ini juga sebagai pedoman untuk mengumpulkan, mengolah data dan kemudian di analisa dan di terapkan.

Metode penelitian adalah suatu metode yang di gunakan untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang diinginkan dalam melaksanakan suatu penelitian. Didalam penulisan skripsi ini penulis mempergunakan beberapa metode penelitian yang di sesuaikan dengan obyek penelitiannya untuk memperoleh hasil dan data yang dapat di

pertanggungjawabkan kebenarannya, untuk mendapat bahan dalam penulisan skripsi ini di lakukan :

- Penelitian perpustakaan (Library research), yaitu mengumpulkan data-data melalui buku- buku kepustakaan yang berhubungan dengan penulisan skripsi.

- Penelitian lapangan (Field Research), yaitu mengumpulkan data-data melalui penelitian langsung di tempat yang berhubungan dengan penulisan skripsi.

### 1. *Tehnik Penelitian*

Didalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan tehnik penelitian eksplanatoris, yaitu penelitian yang terutama di maksudkan untuk menguji hipotesa-hipotesa tertentu, apabila pengetahuan suatu masalah sudah ada.

### 2. *Tehnik Pengumpulan Data*

Dalam teknik pengumpulan data untuk penyusunan skripsi ini, maka metode pengumpulan data yang di pergunakan adalah :

#### a. Study lapangan (field research).

Untuk mendapatkan data-data primer, yaitu mencari dan mengumpulkan data dengan cara :

- Melihat dan mencatat data-data yang ada pada PT. Duta Permai Adisarana (developer Griya Alam Permai) sesuai dengan data-data yang di perlukan dalam penulisan (data sekunder).

- Wawancara (interview)

Menurut Sutrisno Hadi (1990: 2)

wawancara adalah metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang di kerjakan secara sistematis dan berdasarkan kepada tujuan penyelidikan.

Penulis mengadakan wawancara dengan pihak dari PT. Duta Permai Adisarana. Adapun wawancara yang dilakukan yaitu secara bebas dan terpimpin, dengan mengajukan pertanyaan kepada responden dan diharapkan mereka dapat menjawab pertanyaan tersebut secara bebas asalkan tidak menyimpang dari pokok pertanyaan yang sesuai dengan pokok permasalahan.

- b. Study Kepustakaan (Library Research)

Dalam penulisan ini penulis mencari informasi yang selengkap-lengkapny dari buku-buku yang berhubungan dengan materi yang menjadi obyek penelitian.

### ***3. Tehnik Analisa Data***

Setelah penulis menyusun data primer dan data sekunder, maka selanjutnya diadakan analisa. Adapun metode yang di pergunakan dalam penulisan ini adalah :

- a. Tehnik Analisa Normatif.

Yaitu penulis memperhatikan penelitian ini dengan bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada dari norma hukum positif.

- b. Tehnik Analisa kualitatif.

Yaitu penelitian yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi dari responden.

c. Tehnik Analisa Induksi.

Yaitu data yang khusus yang telah di kumpulkan, di analisa untuk kemudian diambil sifatnya yang umum.

Setelah data-data tersebut di bahas, maka hasil dari pembahasan dapatlah ditarik suatu kesimpulan dari hasil penelitian.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Perjanjian KPR BPS dan Unsur-unsurnya

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ini dapat di golongan sebagai perjanjian pinjam meminjam (Pasal 1754, Pasal 1756 KUH-Perdata). Namun bila di bandingkan lagi antara perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan perjanjian pinjam meminjam itu akan terdapat perbedaan yaitu :

- Perjanjian pinjam meminjam di atur dalam KUH-Perdata Bab XIII, yang obyek daripada perjanjian itu adalah barang dan uang.
- Sedang perjanjian KPR BPS merupakan perjanjian meminjam uang yang khusus di berikan oleh Bank Papan Sejahtera kepada masyarakat untuk pembelian sebuah rumah.

Yang pendiriannya, tempat kedudukannya serta tugas dan jenis usahanya diatur dalam Undang-Undang No. 20 tahun 1968.

Walaupun demikian perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Papan Sejahtera (KPR BPS) ini hakekatnya adalah perjanjian pinjam meminjam yang memiliki unsur-unsur berikut :

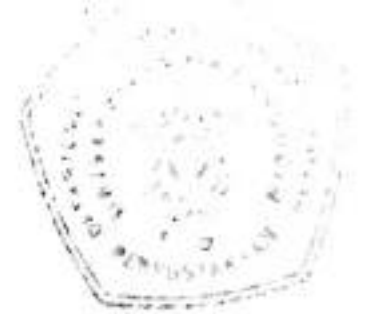
1. Kredit ini berjangka panjang .
2. Merupakan perjanjian pinjam meminjam uang.

3. Terjadi di dunia perbankan, khususnya Bank Papan Sejahtera.
4. Diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah.
5. Kredit ini di gunakan oleh peminjam (debitur) khusus untuk membeli tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya .
6. Pinjaman ini memakai bunga.
7. Jaminan dari kredit ini adalah tanah beserta rumahnya yang dibeli dengan kredit tersebut.

Disamping itu ada kekhususan pula dalam perjanjian kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Papan Sejahtera (BPS) dimana perjanjian ini dibuat secara sepihak yaitu oleh Bank Papan Sejahtera (BPS) , dan bila debitur ingin mendapatkan kredit tersebut maka pemohon kredit wajib dan harus sepakat atau menyetujui perjanjian tersebut. Karena sepakat merupakan salah satu syarat dari sahnyanya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH-Perdata). Yang terpenting isi daripada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah itu tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH-Perdata).

Dalam hal ini penulis pun setuju bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di buat oleh pihak kredit (Bank Papan Sejahtera) meskipun secara sepihak namun Bank Papan Sejahtera tidak akan merugikan pihak debitur. Sebagai contoh bank memikirkan kepentingan bagi debitur dalam hal rumah yang di beli secara angsuran oleh debitur itu telah di asuransikan dari bahaya kebakaran.

## **B. Syarat-syarat Rumah Yang Dapat Dimiliki Melalui KPR BPS**



Tanah beserta rumah yang dapat di beli dengan fasilitas KPR harus memenuhi syarat-syarat yang di tentukan oleh pihak Bank Papan Sejahtera, antara lain adalah :

- a. Rumah beserta tanah yang di beli harus mendapat persetujuan dari Bank Papan Sejahtera.
- b. Persetujuan Bank Papan Sejahtera atas rumah beserta tanah yang dapat di beli dengan dukungan Kredit Pemilikan Rumah adalah dalam bentuk penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah kepada penyelenggara.
- c. Tipe-tipe rumah 36, 54, 70, 100.
- d. Konstruksi bangunan memiliki daya tahan minimal 20 tahun.
- e. Perumahan itu harus dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

## **C. Syarat-syarat Pemilikan Perumahan KPR BPS Pada Umumnya, dan**

### ***Perumahan Griya Alam Permai Pada Khususnya***

Untuk dapat membeli perumahan yang di bangun oleh developer dengan cara pembayaran melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ( KPR) yang di berikan oleh Bank Papan Sejahtera (BPS), pemohon harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang di tetapkan oleh BPS maupun oleh pihak developer yang berangkutan.

**Syarat-syarat yang di tentukan oleh pihak BPS untuk pemohonan Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut :**

1. Warga Negara Indonesia.
2. Memiliki penghasilan tetap yang terjamin kelangsungannya.
3. Usia pemohon minimal 18 tahun , maksimal 60 tahun atau telah berkeluarga.
4. memiliki masa kerja minimal 1 tahun.
5. Bagi pegawai negeri atau ABRI harus ada NIP/NRP.

**Sedangkan dokumen persyaratan KPR untuk Griya Alam Permai adalah :**

1. Tanda daftar perusahaan (TDP).
2. SIUP.
3. NPWP.
4. Akta pendirian perusahaan.
5. Neraca dan laba rugi perusahaan.
6. Rekening koran 3 bulan terakhir.
7. KTP pengurus perusahaan.



**Untuk perseorangan/ pribadi adalah :**

1. KTP (suami/istri).
2. Kartu keluarga.
3. WNI (suami/istri).
4. Surat pernyataan "setuju" (suami/istri).

**NPWP/SPT Pph Psl. 21 :**

1. NPWP perusahaan bagi karyawan.
2. NPWP pribadi bagi wiraswasta (suami/istri).
3. NPWP orang tua (suami/istri) bagi yang belum mempunyai penghasilan.

**Bukti penghasilan :**

Besarnya cicilan KPR maksimal  $\frac{1}{3}$  dari penghasilan (per bulan).

**Tabungan/ rekening koran 3 bulan terakhir**

**Surat pernyataan dan jaminan (orang tua/ perusahaan) :**

## *D. Ketentuan-ketentuan pembayaran*

### *a. Tanda jadi*

1. Penerimaan tanda jadi ini merupakan tanda jadi pembelian dan berlaku 30 hari kalender dan jika dalam jangka waktu 30 hari sejak di terimanya tanda jadi ini, pembeli (user) tidak melanjutkan pembayarannya atas sisi harga rumah yang di maksud maka jual beli ini di nyatakan batal.
2. Bila sisa pembayaran tidak di lakukan sesuai dengan jadwal, maka user/ pembeli menyerahkan uang tanda jadi ini kepada PT. Dutapermai Adisarana sebagai pengganti biaya administrasi atas batalnya jual beli.
3. Sebelum melaksanakan pembelian diharapkan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam kondisi penjualan dan tata cara pembayaran.
4. Apabila cek/ giro di tolak oleh bank, pembelian di anggap batal dan PT. Dutapermai Adisarana berhak mengalihkan pembelian kepada pihak lain.
5. Pembayaran selanjutnya harus mencantumkan, nama, blok & no.kavling, dan dapat di lakukan langsung atau transfer dengan menggunakan slip transfer ke rekening pengembang
6. Kami tidak bertanggung jawab bilamana uang di transfer tidak kami terima akibat tidak mencantumkan nama pembeli dan nomor kavling secara lengkap.

## B. Pembayaran

1. Pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penghasilan, bea balik nama & akte jual beli, pajak-pajak susulan yang ditetapkan oleh pemerintah, telepon dan taman, di tanggung oleh user atau pembeli.

### 2. Alamat pembayaran

Didalam setoran uang muka dan angsuran harus di sebutkan nama pembeli, alamat rumah serta nomor telepon dan identitas lain di setor langsung ke pengembang.

Dan slip setoran pembayaran agar di kirim via fax, kurir, diantar sendiri, atau dengan cara lain ke kantor PT. Dutapermai Adisarana. Hal ini sangat penting untuk pemantauan pembayaran dan mencegah terbitnya surat penalti karena keterlambatan informasi.

### 3. KPR

- a. Bunga efektif KPR BPS sesuai dengan ketentuan dari bank yang di maksud pertahunnya.
- b. Keputusan pemberian KPR sepenuhnya merupakan kewenangan bank selaku pemberi kredit. Apabila bank tidak menyetujui kredit yang di ajukan dan user/ pembeli tidak dapat melanjutkan pembayaran sisa harga rumah

yang di ajukan untuk KPR, maka user/ pembeli menyerahkan uang anda jandi kepada PT. Dutapermai Adisarana sebagai pengganti biaya administrasi atas batalnya jual beli.

#### 4. Keterlambatan Pembayaran

a. Jika pembelian dianggap batal, maka uang muka yang telah di bayarkan tidak di kembalikan dan di serahkan ke PT. Dutapermai Adisarana sebagai pengganti Administrasi, bila pada tanggal yang telah di tentukan oleh pembeli :

- Tidak membayar uang muka I
- Tidak membayar uang muka II
- Tidak membayar uang muka III
- Tidak menyerahkan dokumen persyaratan KPR
- Tidak menandatangani SPPJB
- Tidak melakukan akad kredit

b. Dalam hal pembayaran/ pelunasan di lakukan dengan cara angsuran, atas keterlambatan pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo, akan di kenakan denda keterlambatan sebesar 6% dari jumlah sisa pembayaran pihak kedua yang tertunggak. Jika lebih dari 90 hari, maka pembelian di anggap batal dan 50% dari uang angsuran yang telah di bayarkan di

kembalikan kepada pembeli. Sedangkan seluruh uang muka dan PPN yang sudah di bayarkan tidak di kembalikan.

## BAB V

### PENUTUP

Setelah penulis menguraikan dalam bab-bab terdahulu tentang Perjanjian Jual Beli Dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Pada Perumahan Griya Alam Permai, maka sampailah penulis pada kesimpulan sebagaimana di bawah ini, yang kemudian penulis akhiri dengan saran-saran.

#### A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli dalam lingkungan PT. Duta Permai Adisarana dan Bank Papan Sejahtera, merupakan perjanjian untuk memperoleh rumah diperumahan Griya Alam Permai..
2. Dengan menggunakan standar perjanjian jual beli perumahan, menempatkan kedudukan pengguna lebih rendah dari kedudukan pengembang.
3. Hambatan-hambatan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah sebagai berikut:
  - ◆ Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pengembang :
    - Faktor ekonomi sangat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian jual beli.

- Dalam pekerjaan di lapangan pengembang kadang harus berhadapan dengan masyarakat setempat yang merasa dirugikan.
- ◆ Hambatan-hambatan yang di hadapi oleh pengguna :
  - Masih sering melakukan wanprestasi
  - Faktor ekonomi sangat tergantung bagi pengguna.

## B. Saran

1. Dalam tahap prakualifikasi pemberian kredit agar pengembang betul-betul memperhatikan keadaan perekonomian calon pengguna dengan cara lebih selektif.
2. Agar dapat menempati rumah yang layak dianjurkan supaya calon pengguna untuk terjun langsung melihat kondisi perumahan dan perusahaan. Apakah kenyataan perusahaan tersebut bonafid atau tidak.
3. Hendaknya pengguna dan pengembang dalam membuat suatu perjanjian memperhatikan pertimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, dengan demikian tercipta suatu ikatan yang sehat dalam pelaksanaan perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anwari, Achmad, Praktek Perbankan Di Indonesia (Kredit Investasi), PT. Bina Aksara, Jakarta, 1981.
- Badruzaman, Mariam Darus , Perjanjian Kredit Bank, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1991.
- Sinungan, Muchdarsyah. , Dasar Dasar Dan Tehnik Manajemen Kredit, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Setiawan, R. , Pokok Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- Subekti, R. , Aneka Perjanjian , PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- , Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, 1985.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen , Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Prodjodikoro, Wirjono, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu Sumur Bandung, Bandung, 1991.





# pt. Dutapermai Adisarana

Developer - Contractor - General Trade

## SURAT KETERANGAN

Nomor : 015/DPA-UP/PU/VIII/98

Sesuai surat masuk tertanggal 18 Juli 1998 dengan nomor 1004/J04.6.5/PL.06/98 dari Universitas Hasanuddin Fakultas Hukum Program Extention Ujung Pandang perihal Ijin Penelitian, telah kami terima dan menyatakan bahwa :

Nama : Bernhardy Ralda  
No. Pokok : 81 11 95 603  
Program : Strata Satu  
Jurusan/ Bagian : Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Amanagappa No. 13 Ujung Pandang

Telah mengadakan wawancara & Pengambilan Data sejak tanggal 10 Juli 1998 sampai dengan tanggal 06 Agustus 1998 pada perusahaan kami yang berjudul : Perjanjian Jual Beli dengan Fasilitas KPR Bank Papan Sejahtera Pada Perumahan Griya Alam Permai Via PT. Dutapermai Adisarana.

Demikian surat keterangan ini kami buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ujung Pandang, 6 Agustus 1998

Achir Muchram, SH  
Mnj. Umum & Personalia

Kepada Yth.

Sdr. **WAHYUNI VITAWATI**

**CV. ISANO SARI INDAH**  
**JL. GN. BAMBAPUANG DUA No.27**  
**UJUNG PANDANG**

Tanggal : 30 AGUSTUS 1996  
PERSETUJUAN KREDIT (PK)  
No. : 96.11.01.00091 ✓

Menunjuk kepada permohonan Kredit Saudara nomor 96.11.0.0105  
Tanggal 27 Agustus 1996, dengan ini kami sampaikan bahwa kami dapat menyetujui permohonan KREDIT  
Saudara dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Peruntukan : Membeli rmh/tnh di atasnya PT.DUTA PERMAIADISARANA
2. Jumlah Maksimum : Rp. 27.000.000,- ✓
3. Jangka Waktu : 10 ✓ tahun
4. Suku Bunga : 20,00 % per tahun/efektif.
5. Angsuran Bulanan : Rp. 521.790,- ✓
6. Biaya : diperkirakan sebesar Rp. 1.130.460,- ✓
7. Masa berlaku PK : sampai dengan 28 Pebruari 1996 ✓

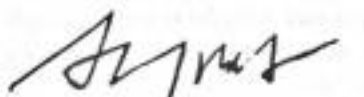
Syarat-syarat Kredit yang tercantum dibelakang surat ini merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dari surat  
Persetujuan Kredit.

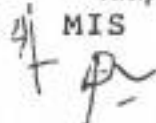
Sebagai tanda persetujuan Saudara atas ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Persetujuan Kredit ini dan Syarat-  
Syarat Kredit ini, harap tembusan surat ini Saudara kembalikan kepada kami setelah Saudara tandatangani. Selambat-lambatnya  
14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal surat ini.

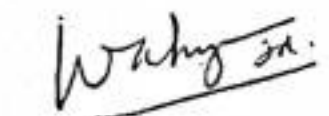
Sebelum Saudara menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan akta-akta lainnya yang kami tentukan, Surat Persetujuan Kredit  
ini belum mengikat Bank Papan Sejahtera, maupun para pejabatnya.

Demikian harap maklum dan terima kasih atas perhatian Saudara.

**BANK PAPAN SEJAHTERA**

  
**TONNY BAMBANG S**  
Pemimpin Cabang  
Tembusan : Kepada  
- Developer/Penjual Rumah.  
- Arsip.

MIS  


  
**WAHYU S DJUDAWI**  
Manager Kredit



## PERSYARATAN KREDIT

### PERUNTUKAN KREDIT

Peruntukan kredit sebagaimana tercantum pada butir 1 (satu) Surat Persetujuan Kredit ini adalah untuk membeli rumah, perbaikan dan/atau pengembangan rumah yang :

- a. Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak bersyarat.
- b. Rumah dan tanah berada di dalam lokasi Real Estate atau di luar Real Estate yang memenuhi persyaratan Bank Papan Sejahtera.
- c. Akan dihuni sendiri.

### BESARNYA KREDIT

Maksimum kredit akan disesuaikan sedemikian rupa dalam hal jangka waktu kredit dan suku bunga kredit sebagaimana tersebut pada butir 3 dan 4 Surat Persetujuan Kredit berubah karena ketentuan yang berlaku di Bank Papan Sejahtera.

### SUKU BUNGA KREDIT

Suku bunga sebagaimana tercantum pada butir 4 Surat Persetujuan Kredit ini akan disesuaikan dengan ketentuan suku bunga yang berlaku di Bank Papan Sejahtera dan berlaku sejak penandatanganan Akta Pengakuan Hutang untuk suatu periode yang ditentukan oleh Bank Papan Sejahtera.

Setelah periode pertama berakhir, Bank Papan Sejahtera berhak meninjau kembali suku bunga kredit berdasarkan atas harga dana yang dikuasai oleh Bank Papan Sejahtera.

### ANGSURAN KREDIT

Besarnya angsuran bulanan kredit sebagaimana tercantum pada butir 5 Surat Persetujuan Kredit ini akan disesuaikan berdasarkan ketentuan yang berlaku di Bank Papan Sejahtera.

### AGUNAN

1. Agunan berupa tanah dan rumah beserta segala yang ada di atasnya yang dijual dengan Hipotek Pertama.
2. Polis Asuransi akan mencantumkan ketentuan (klausula) bahwa Bank Papan Sejahtera adalah pihak yang ditunjuk akan menerima pembayaran yang pertanggungjawaban dari polis asuransi tersebut satu dan lain berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

### VI. BIAYA-BIAYA

Biaya-biaya yang wajib dipenuhi oleh calon debitur sebagaimana tercantum pada butir 6 Surat Persetujuan Kredit ini antara lain terdiri dari :

1. Biaya Provisi Kredit.
2. Premi Asuransi.
3. Biaya Notaris dan Hipotik.

Biaya-biaya tersebut di atas dibayarkan ke Bank Papan Sejahtera selambat-lambatnya sebelum atau pada saat penandatanganan Akad Kredit.

### VII. PERSYARATAN AKAD KREDIT

1. Data dan keterangan yang memuat calon debitur sebagaimana yang disampaikan pada waktu calon debitur mengajukan permintaan kredit tidak berubah.
2. Rumah telah memenuhi persyaratan Bank Papan Sejahtera berdasarkan penilaian Bank Papan Sejahtera.
3. Uang muka telah dibayar lunas yaitu selisih antara kewajiban calon debitur dengan besarnya kredit yang disetujui Bank Papan Sejahtera.
4. Biaya-biaya sebagaimana terinci pada butir VI syarat-syarat kredit ini telah dibayar lunas menurut tata cara yang ditetapkan oleh Bank Papan Sejahtera.
5. Status tanah yang disetujui Bank Papan Sejahtera.
6. Calon debitur menyetujui semua ketentuan yang akan dicantumkan di dalam Akta Pengakuan Hutang dan Akta-Akta lain yang diperlukan.

### VIII. MASA BERLAKUNYA PERSETUJUAN KREDIT

Persetujuan kredit ini sebagaimana tercantum dalam butir 7 Surat Persetujuan Kredit berakhir dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi pada akhir masa berlakunya kecuali calon debitur mengajukan permintaan perpanjangan masa berlaku sebelum berakhir dan disetujui oleh Bank Papan Sejahtera.

### IX. LAIN-LAIN

Ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Surat Persetujuan Kredit dan syarat kredit ini dapat berubah dengan perubahan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Bank Papan Sejahtera.

Nama : WAHYUNI WITAWATI  
 Alamat : CV. ISANO SARI INDAH  
 JL. GN. BAMBAPUANG DUA/27  
 SULSEL  
 UJUNG PANDANG

No. Debitur : 96.11.01.00092  
 Tanggal Pencairan : 30 AGUSTUS 1996  
 Jangka Waktu : 10 tahun  
 Tingkat Bunga : 20,00% pertahun untuk 1 TH pertama

Menunjuk Surat Persetujuan Kredit Bank Papan Sejahtera NO. 96.11.01.00092  
 tanggal 30 AGUSTUS 1996 , berikut perhitungan pencairan Kredit dan kewajiban pembayaran

RINCIAN PERHITUNGAN KREDIT	
1. Jumlah KREDIT Yang Disetujui	Rp. 27.000.000 ✓
2. Biaya KREDIT Yang Dikurangkan :	
a. Biaya P & AK	(Rp. 270.000 )
b. Biaya Notaris & HIPOTIK	(Rp. 300.000 )
c. Biaya Pendaftaran Hipotik *	(Rp. )
d. Premi AK	(Rp. 259.380 )
e. Premi AJK	(Rp. 304.830 )
f.	(Rp. )
Jumlah (2a - f)	(Rp. 1.134.210 ✓)
3. Selisih (1 - 2)	Rp. 25.865.790
4. Biaya KREDIT Yang Diterima	Rp.
5. Jumlah Kredit Yang Dibayarkan	Rp. 25.865.790 ✓

KEWAJIBAN ANGSURAN BULANAN	
1. Angsuran KREDIT	Rp. 521.790
2. Premi AJK *****	Rp.
3. Premi AK *****	Rp.
Jumlah Angsuran	Rp. 521.790 ✓
Pembayaran pertama mulai	30 AGUSTUS 96 ✓
dan berikutnya paling lambat setiap akhir bulan	
Keterangan :	
1. KREDIT Murni	Rp.
2. Provisi & Lainnya	Rp.

Lokasi/Alamat Rumah Yang Dibeli :  
 KOMP. PERUM. GRIYA ALAM PERMAI  
 BLOK : G KAVLING : 9 ✓  
 UJUNG PANDANG

Luas T & R : 120,00 / 54,00 m<sup>2</sup>  
 Harga T & R : Rp. 44.000.000 ✓  
 Taksasi : Rp. 38.200.000 ✓



Nama & Alamat Developer / Penjual rumah :  
 PT. DUTA PERMAI ADISARANA  
 JL. URIP SUMOHARJO 225 ✓

UJUNG PANDANG 30 AGUSTUS 1996



TANDA TANGAN YANG BERWENANG

MIS

**PERHITUNGAN BUNGA EFEKTIF**

**CONTOH :**

KPR	: Rp. 40.000.000,-
JANGKA WAKTU	: 10 TH
BUNGA	: 20,00 % Efektif
TANGGAL AKAD KREDIT	: 10 Januari 1996
ANGSURAN PER BULAN	: Rp. 773.023,-

Pokok pinjaman per Januari 1996		Rp. 40.000.000
Angsuran Januari '96	Rp. 773.023	
Porsi Bunga :		
<u>20,00% X Rp. 40.000.000</u>	<u>Rp. 666.667</u>	
12		<u>Rp. 106.356</u>
Saldo pinjaman per Pebruari 1996		Rp. 39.893.644
Angsuran Pebruari '96	Rp. 773.023	
Porsi Bunga :		
<u>20,00% X Rp. 39.893.644</u>	<u>Rp. 664.894</u>	
12		<u>Rp. 108.129</u>
Saldo pinjaman per Maret 1996		Rp. 39.785.515
Angsuran Maret '96	Rp. 773.023	
Porsi Bunga :		
<u>20,00% X Rp. 39.785.515</u>	<u>Rp. 663.092</u>	
12		<u>Rp. 109.931</u>
Saldo pinjaman per April 1996		Rp. 39.675.584
Angsuran April '96	Rp. 773.023	
Porsi Bunga :		
<u>20,00% X Rp. 39.675.584</u>	<u>Rp. 661.260</u>	
12		<u>Rp. 111.763</u>
Saldo pinjaman per Mei 1996		Rp. 39.563.821

# PT. DUTAPERMAI ADISARANA

REAL ESTATE - DEVELOPER - CONTRACTOR - GENERAL TRADE

Jl. Ulp Sunoharjo No. 225 Phone (0411) 444333 - 449422, Fax. (0411) 446598, Telex 71629 INTOUR IA  
P.O. Box 737 UJUNG PANDANG 90232 • SOUTH SULAWESI - INDONESIA

LOKASI : Griya Alam Permai

BLOK/NO. : P. NO. 9

NO. URUT KWT : A/VIII/344

## KWITANSI

TERIMA DARI

: WAHYUNI VITAWATI

JL. PERINTIS KEMERDEKAAN

BANYAKNYA UANG

: SATU JUTA RUPIAH, -----

UNTUK PEMBAYARAN

: 1 (Satu) Unit Rumah Type : ..... 54 / ..... 120 ..... M

- Harga Rumah : Rp. 44.000.000,-

- Biaya Tambahan : Rp. -

- Kelebihan Tanah ..... M<sup>2</sup> : ..... +

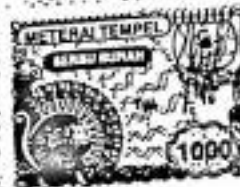
Total Harga : Rp. 44.000.000,-

Panjar : Rp. 1.000.000,-

Sisa Pembayaran : Rp. 43.000.000,-

Ujung Pandang, 21 Agustus 1996

TERBILANG Rp. 1.000.000,-



MARHAENI

**CATATAN :**

Apabila pembayaran dengan Cheque/Giro Bilyet maka kwitansi ini baru syah bila jumlah tsb. telah diterima oleh Bank kami.



**GRIYA ALAM PERMAI**  
**Tata Cara Pembayaran**

Dokumen Penjualan

Tanggal : \_\_\_\_\_  
 Alamat : \_\_\_\_\_  
 No. Telepon : \_\_\_\_\_  
 Nama Costumer: \_\_\_\_\_

PEMBAYARAN	JUMLAH YANG HARUS DIBAYARKAN			
	TUNAI KERAS	TUNAI ANGSURAN		KREDIT
		STANDARD (3 x)	ALTERNATIF (4 s/d 12 x)	
Tanda Jadi (TJ)	Rp. 5.000.000,-	Rp. 5.000.000,-	Rp. 5.000.000,-	Rp. 5.000.000,-
Uang Muka I	20% - TJ	20 %	20 %	20 %
Uang Muka II	-	5 %	5 %	5 %
Uang Muka III	-	5 % - TJ	5 % - TJ	5 % - TJ
Penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB)				
Sisa pembayaran rumah 80%	Pelunasan sisa pembelian			Penandatanganan ukur kredit
Angsuran bulan ke-1 dari sisa pembayaran 80 %		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pelunasan sisa pembayaran diangsur maks. 3 kali angsuran bulanan sebesar 1/3 dari sisa pembayaran tanpa bunga</li> <li>* Dimulai pada saat penandatanganan SPPJB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pelunasan sisa pembayaran diangsur 4 kali angsuran bulanan sebesar 1/4 sisa pembayaran sampai dengan maksimum 12 kali angsuran bulanan sebesar 1/12 dari sisa pembayaran</li> <li>* Dikenakan bunga 2,5 % dikali sisa angsuran dari sisa angsuran pembayaran.</li> <li>* Dimulai pada saat penandatanganan SPPJB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pelunasan sisa harga yang disetujui oleh Bank KPR jika ada.</li> </ul>

*Catatan : Kondisi-kondisi ini hanya berlaku apabila semua kewajiban sudah dipenuhi/dilunasi sesuai jadwal yang ditentukan*



**GRIYA ALAM PERMAI**  
**Tata Cara Pembayaran**

**Ketentuan-Ketentuan :**

1. **PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN), PAJAK PENGHASILAN, BEA BALIK NAMA & AKTE JUAL BELI, PAJAK-PAJAK SUSULAN YANG DITETAPKAN OLEH PEMERINTAH, TELEPHONE DAN TAMAN.**  
ditanggung oleh user atau pembeli
2. **ALAMAT PEMBAYARAN**
  - a. Didalam hal setoran pembayaran Uang Muka dan Angsuran harus disebutkan **Nama Pembeli, Alamat Rumah serta No. Telepon** dan identitas lain user dan disetor langsung ke:

**PT. DUTAPERMAI ADISARANA**  
 Bagian Keuangan  
 Jalan Urip Sumiharjo No. 225 - Ujung Pandang 90232  
 Phone (0411) 449422- Fax. (0411) 444333

- b. Atau pembayaran dapat ditransfer ke rekening kami di :

**PT. DUTAPERMAI ADISARANA**  
 No. Rekening : 100.121.2683  
 Bank Bukopin  
 Cabang Ujung Pandang

Dan copy slip setoran pembayaran agar dikirim (via fax, kurir, diantar sendiri, atau dengan cara lain) ke Kantor PT. Dutapermai Adisarana dengan alamat seperti tercantum diatas point 2.a. Hal ini sangat penting untuk pemantauan pembayaran dan mencegah terbitnya surat penalti karena keterlambatan informasi.

3. **K P R**
  - a. Bunga efektif KPR Bank Tabungan Negara sesuai dengan ketetapan dari bank yang dimaksud pertahunnya.
  - b. Keputusan pemberian KPR sepenuhnya merupakan kewenangan Bank selaku pemberi kredit. Apabila Bank tidak menyetujui kredit yang diajukan dan user/ pembeli tidak dapat melanjutkan pembayaran sisa harga rumah yang diajukan untuk KPR, maka user/pembeli menyerahkan uang tanda jadi kepada PT. Dutapermai Adisarana sebagai pengganti biaya administrasi atas batalnya jual beli.
4. **KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**
  - a. Jika pembelian dianggap batal, maka uang muka yang telah dibayarkan tidak dikembalikan dan diserahkan kepada PT. Dutapermai Adisarana sebagai pengganti administrasi, bila pada tanggal yang telah ditentukan pembeli :
 

- Tidak membayar Uang Muka I	- Tidak menyerahkan dokumen persyaratan KPR
- Tidak membayar Uang Muka II	- Tidak menandatangani SPPJB
- Tidak membayar Uang Muka III	- Tidak melakukan akad kredit.
  - b. Dalam hal pembayaran/pelunasan dilakukan dengan cara angsuran, atas keterlambatan pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo, akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 % (dua permil) per hari atau 6 % (enam persen) dari jumlah sisa pembayaran Pihak Kedua yang tertunggak. Jika lebih dari 90 hari, maka pembelian dianggap batal dan 50 % dari uang angsuran yang telah dibayarkan, dikembalikan kepada pembeli. Sedangkan seluruh uang muka dan PPN yang sudah dibayar tidak dikembalikan.

Menyetujui, /  
 Tanggal \_\_\_\_\_

Materai 2000

\_\_\_\_\_  
 Nama lengkap Pembeli

**PT. DUTAPERMAI ADISARANA**





DOKUMEN PERSYARATAN KPR  
untuk  
GRIYA ALAM PERMAI

PERUSAHAAN

- TANDA DAFTAR PERUSAHAAN (TDP)
- SIUP
- NPWP
- AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN
- NERACA DAN LABA RUGI PERUSAHAAN
- REKENING KORAN 3 BULAN TERAKHIR
- KTP PENGURUS PERUSAHAAN

PERSEORANGAN/PRIBADI

- KTP (SUAMI/ISTRI)
- KARTU KELUARGA
- WNI (SUAMI/ISTRI)
- SURAT PERNYATAAN "SETUJU" (SUAMI/ISTRI)  
(Hanya bagi yang berstatus menikah)

NPWP/SPT Pph Psl.21

- NPWP Perusahaan Bagi Karyawan
- NPWP Pribadi Bagi Wiraswasta (Suami/Istri)
- NPWP Orang Tua (Suami/Istri) Bagi Yang Belum Mempunyai Penghasilan.

BUKTI PENGHASILAN

Besarnya cicilan KPR maksimal 1/3 dari penghasilan (per bulan).

TABUNGAN/REKENING KORAN 3 BULAN TERAKHIR

SURAT PERNYATAAN DAN JAMINAN (Orang tua/Perusahaan)

Bagi yang berpenghasilan kurang dari persyaratan yang ditetapkan diatas.

TANDA JADI

Tanggal: \_\_\_\_\_

Sudah terima dari :

Nama Pembeli : \_\_\_\_\_  
Alamat Korespondensi : \_\_\_\_\_  
Kota : \_\_\_\_\_  
Telepon : Kantor \_\_\_\_\_ Rumah: \_\_\_\_\_ Fax: - \_\_\_\_\_

**Uang sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah)**Dibayar dengan :

Tunai  
 Cek No. .... Bank .....  
 Bilyet Giro No. .... Bank .....  
 Lain-lain : .....

Untuk Booking (Pesanan) :

Unit rumah di : Perumahan Griya Alam Permai, Type : \_\_\_\_\_ Blok/ Nomor : \_\_\_\_\_  
Harga Jual : Rp. \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
Discount : Rp. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ % (.....)

Keterangan :

1. Penerimaan Tanda Jadi ini merupakan tanda jadi pembelian dan berlaku untuk 30 (tiga puluh) hari kalender dan jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya tanda jadi ini, pembeli (user) tidak melanjutkan pembayaran atas sisa harga rumah yang dimaksud maka jual beli ini dinyatakan batal.
2. Bila sisa pembayaran tidak dilakukan sesuai dengan jadwal, maka user/pembeli menyerahkan uang tanda jadi ini kepada PT. Dutapermai Adisarana sebagai pengganti biaya administrasi atas batalnya jual beli.
3. Sebelum melaksanakan pembelian diharapkan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam kondisi penjualan dan Tata Cara Pembayaran.
4. Apabila Cek/Giro ditolak oleh Bank, pembelian dianggap batal dan PT. Dutapermai Adisarana berhak mengalihkan pembelian kepada pihak lain.
5. Pembayaran selanjutnya harus mencantumkan NAMA, BLOK & No, KAVLING, dan dapat dilakukan langsung atau transfer dengan menggunakan slip transfer ke rekening kami :

PT. DUTAPERMAI ADISARANA  
No. Rekening : 100.121.2083  
Bank Bukopin  
Cabang Ujung Pandang

6. Kami tidak bertanggung jawab bilamana uang ditransfer tidak kami terima akibat tidak mencantumkan nama pembeli dan nomor kavling secara lengkap.

Tanda Tangan :

Controller

Kasir

Marketing

User

Tanggal : \_\_\_\_\_  
Alamat : \_\_\_\_\_  
No. Telepon : \_\_\_\_\_  
Nama Customer : \_\_\_\_\_

**1. HARGA RUMAH**

Belum Termasuk :

- a. Biaya Pengurusan Kredit Bank.
- b. PPN, PPH, BBN & Akte Jual Beli
- c. Pajak-pajak susulan yang ditetapkan pemerintah, bila ada
- d. Tuntutan dan Telephone
- e. ....
- f. ....

Sudah Termasuk :

- a. Izin Mendirikan Bangunan
- b. Biaya penyambungan daya listrik PLN
- c. Biaya penyambungan air bersih
- d. ....
- e. ....

**2. TATA CARA PEMBAYARAN** : Lihat DOKUMEN PENJUALAN

**3. SERAH TERIMA**

PT. Dutapermai Adisarana akan memberitahukan kepada pembeli, hari tanggal serah terima rumah. Apabila dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal serah terima tersebut pembeli belum manandatangani Berita Acara Serah Terima, maka dengan lewatnya waktu tersebut menjadi bukti bahwa pembeli telah menerima dengan baik rumah tersebut, dan sejak saat itu segala resiko dan kewajiban yang timbul atas rumah tersebut menjadi tanggung jawab pembeli sepenuhnya.

**4. MASA PEMELIHARAAN**

Masa pemeliharaan adalah 3 (tiga) bulan setelah tanggal serah terima rumah. Pada masa pemeliharaan, PT. Dutapermai Adisarana masih bertanggung jawab terhadap kerusakan yang wajar yang timbul pada bangunan, kecuali pembeli sudah mengadakan perubahan atau perombakan bangunan dalam masa pemeliharaan tersebut.

**5. PERATURAN LINGKUNGAN (Estate Regulation)**

Pembeli menyatakan tunduk terhadap peraturan lingkungan yang dikeluarkan oleh PT. Dutapermai Adisarana. Peraturan tersebut bertujuan untuk ketertihan keamanan, dan kenyamanan lingkungan mencakup antara lain rambu jalan, keamanan, penertangan umum, kebersihan sampah, pemeliharaan lingkungan dan lain-lain.  
Pembeli mengurus sendiri perubahan IMB-nya sebelum mengadakan perubahan atau perombakan atas rumah tersebut.

**6. AKTA JUAL BELI**

PT. Dutapermai Adisarana akan memberitahukan tentang penandatanganan Akte Jual-Beli di depan notaris yang ditunjuk oleh PT. Dutapermai Adisarana dengan syarat pembeli telah melunasi seluruh kewajiban-kewajiban dan telah melakukan serah terima rumah.

Menyetujui,  
Tanggal \_\_\_\_\_

Makara 2000

\_\_\_\_\_  
Nama lengkap Pembeli

*Kondisi penjualan ini dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu*



**PERINCIAN PEMBAYARAN  
PERUMAHAN GRIYA ALAM PERMAI**

**A. Data Kavling/ Rumah**

Type : \_\_\_\_\_ Blok / Nomor : \_\_\_\_\_  
 Luas Bangunan : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Luas Tanah : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Pembelian Tanggal : \_\_\_\_\_

**B. Data Kavling/ Rumah**

Harga sebelum discount : Rp. \_\_\_\_\_  
 Discount : Rp. \_\_\_\_\_  
 PPN 10% : Rp. \_\_\_\_\_  
 Harga Jual : Rp. \_\_\_\_\_

**C. Perincian Pembayaran****1. Jadwal pembayaran Uang Muka**

Pembayaran KPR	Start Ke	Tgl. Jatuh Tempo	Rp.
Tanda Jadi (TJ)	1		
Uang Muka I	10		
Uang Muka II	20		
Uang Muka III	30		
Penandatangan PPJB	30		

**2. Sisa Pembayaran****a. KPR**

Pembayaran KPR	Start Ke	Tgl. Jatuh Tempo	Rp.
Pelengkapan KPR BTN Cnb U. Pandang	30		Rp. _____
Sisa Pembayaran Yang tidak disetujui oleh Bank	40		Rp. _____
<b>Jumlah</b>			Rp. _____

**b. Tunai Keras**

Pembayaran	Start Ke	Tgl. Jatuh Tempo	Rp.
Sisa Pembayaran dan Pelunasan Pajak-pajak serta biaya-biaya lain	60		Rp. _____
<b>Jumlah</b>			Rp. _____

**c. Tunai Bertahap**

Pembayaran	Tgl. Jatuh Tempo	Standar 3 x	Alternatif (..... x)
Cicilan 1		Rp. _____	Rp. _____
Cicilan 2		Rp. _____	Rp. _____
Cicilan 3		Rp. _____	Rp. _____
Cicilan 4			Rp. _____
Cicilan 5			Rp. _____
Cicilan 6			Rp. _____
Cicilan 7			Rp. _____
Cicilan 8			Rp. _____
Cicilan 9			Rp. _____
Cicilan 10			Rp. _____
Cicilan 11			Rp. _____
Cicilan 12			Rp. _____
<b>Jumlah</b>		Rp. _____	Rp. _____

Ujung Pandang, \_\_\_\_\_  
 PT. Dutapermai Adisarana

\_\_\_\_\_  
 User/ Pembeli/ Kausu