

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT  
KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI OLEH DEBITUR YANG  
MEMBIARKAN AGUNAN DALAM KEADAAN KOSONG  
(Studi Bank Tabungan Negara Cabang Kota Tanjungpinang)**

Afrizal, Suryadi, Lia Nuraini  
[afrizalgraz@gmail.com](mailto:afrizalgraz@gmail.com)

Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Maritim Raja Ali Haji

**Abstract**

*In a subsidized housing loan the actions of the debtor who has left the collateral empty more than 60 days after the loan agreement is done can result in the debtor being declared default. As in the terms and conditions of credit agreement Article 12 paragraph (1) letter (c), the debtor can be declared default if the debtor does not fulfill his obligations well or violates the provisions in the credit agreement. The problem and purpose of this study is to find out the Subsidized Housing Ownership agreement between the Tanjung Tabang City Branch Savings State Bank and the debtor, regarding collateral vacated and to find out the legal action on the subsidized housing loan agreement to the debtor who has left the collateral empty. This research is a normative juridical study using secondary data types, in this study using data collection techniques used are library research obtained from legislation, books and official documents of the results. this research that the Debtor has emptied the collateral declared default, then as for the legal actions that have been regulated in Article 12 paragraph (3), namely the debtor is willing and agrees to pay the Bank an amount of money to cover the lack of collateral for the credit and add goods or objects. certain other objects to be bound as additional collateral. And in article 12 paragraph (4) of the Subsidized Home Ownership Credit Agreement, the debtor is obliged to return all facilities and / or assistance that has been received, namely to pay off the subsidized BTN KPR immediately, convert the subsidized BTN KPR to a Non-subsidized KPR in accordance with the prevailing credit interest at the Bank , bear insurance costs and costs arising from the termination of Subsidized Mortgages.*

*Keywords: Credit Agreement, Subsidized House, Collateral empty.*

**I. Pendahuluan**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen

perumahan itu sendiri.<sup>1</sup> Pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dapat dilakukan melalui cara salah satunya adalah dengan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diikat oleh perjanjian. Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Perjanjian atau kontrak merupakan serangkaian kesepakatan yang dibuat oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri.<sup>2</sup> Perjanjian berasal dari kata ‘janji’ yang mempunyai arti “persetujuan antara dua pihak atau lebih” (masing-masing menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat sesuatu, memberikan sesuatu dan tidak berbuat sesuatu).

Definisi perjanjian seperti terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>3</sup> Pada umumnya perjanjian kredit telah disiapkan kreditur baik berupa perjanjian standard yang isinya telah dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun, kemudian diformulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan addendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan maka peranan Perbankan sangat dibutuhkan dalam menyediakan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah.<sup>4</sup> Transaksi Pengadaan Perumahan dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melibatkan sekurang-kurangnya ada tiga pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya dan tidak dapat dipisahkan, yaitu konsumen, developer dan Bank pemberi kredit. Bank akan membuat suatu Perjanjian Kerjasama (PKS/MOU) dengan Developer, kemudian Bank akan membuat suatu Perjanjian Kredit dengan Debitur dengan Rumah kredit tersebut yang dijadikan sebagai jaminan atau disebut sebagai agunan.

Adanya perumahan subsidi di Km. IX Jalan Karya Kota Kanjungpinang yang telah menjadi jaminan atau disebut agunan, pada saat ini masih saja terdapat rumah yang belum di huni atau di biarkan dalam keadaan kosong oleh debitur. Berdasarkan Pasal 11 Ayat 2 dalam hukum perjanjian Tentang Bantuan dan/atau kemudahan, hunian dan pemeliharaan, “Hunian segera oleh Debitur atas agunan tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh Debitur dan Bank, namun debitur tetap belum menghuni agunan tersebut, maka debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit ini”. Dan berdasarkan Pasal 11 Ayat 3 dalam hukum perjanjian, “Demikian juga setelah Debitur menghuni bangunan tersebut pada Ayat (1) Pasal ini, maka Debitur berjanji untuk tidak membiarkan agunan dalam keadaan kosong selama lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak agunan yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni”. Karena masih adanya beberapa rumah subsidi yang telah di beli oleh debitur masih ada yang dikosongkan lebih dari jangka waktu yang diatur dalam perjanjian antara Bank Tabungan Negara dengan debitur, berdasarkan hukum perjanjian tersebut debitur yang mengosongkan agunannya sebagaimana yang dimaksud dalam hukum perjanjian, maka permasalahan penelitian ini Bagaimana proses perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi antara Bank Tabungan Negara Cabang Kota Tanjungpinang dengan debitur terkait agunan yang dikosongkan dan Bagaimanakah Akibat Hukum atas pernjnjan kredit kepemilikan rumah bersubsidi kepada debitur yang telah membiarkan agana dalam keadaan kosong?

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan pada penelitian ini, untuk meneliti lebih jauh dengan menganalisis secara yuridis tentang wanprestasi dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman

<sup>2</sup> Dewi, Putu Prasintia, and Anak Agung Sa gung Wiratni Darmadi. "Asas Naturalia Dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Ilmu Hukum*, 2015, hal 2

<sup>3</sup>R. Subekti, Pasal 1313 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

<sup>4</sup> Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Gra findo Persa da, hal. 2.

bersubsidi oleh debitur yang membiarkan agunan dalam keadaan kosong, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Untuk mengetahui Proses perjanjian kredit kepemilikan rumah bersubsidi antara Bank Tabungan Negara Cabang Kota Tanjungpinang dengan debitur terkait agunan yang dikosongkan dan Untuk mengetahui Akibat Hukum atas Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi kepada debitur yang telah membiarkan agunan dalam keadaan kosong.

## **II. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian Yuridis Normatif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan pengumpulan data kepustakaan yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian. Teknik analisa data yang digunakan pada penelitian ini Peneliti melakukan proses pencarian dan penyusunan data yang diperoleh dari data sekunder dengan mengolahnya secara sistematis. Peneliti mengelola dan menganalisa data tersebut dengan menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan apa yang yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>5</sup>

## **III. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Antara Bank Tabungan Negara Cabang Kota Tanjungpinang Dengan Debitur Terkait Agunan Yang Kosong**

Berdasarkan teori perjanjian yang peneliti gunakan sesuai Pasal 1313 KUHPerdara bahwa debitur mengikatkan dirinya pada pihak Developer dan Bank Tabungan Negara Cabang Kota Tanjungpinang. Maksud dari pada perbuatan itu ialah pihak debitur yang menginginkan rumah kepemilikan perkreditan rakyat dengan mengikuti syarat ketentuan yang dibuat oleh pihak Bank antara lain sebagai berikut :

Pada dasarnya sebelum dilakukannya Perjanjian Kredit, debitur terlebih dahulu harus memenuhi syarat yang akan di serahkan ke developer. Syarat tersebut berupa kelengkapan dokumen pribadi yang sangat penting untuk menunjang kelancaran pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. Persyaratan yang harus di penuhi oleh debitur tersebut antara lain:

- a. Fotokopi KTP suami dan istri, KK, NPWP, Surat Nikah;
- b. Pas Foto 3x4 warna suami dan istri (4 lembar);
- c. Slip Gaji dan Surat Keterangan berkala asli;
- d. surat keterangan belum memiliki rumah;
- e. Matrai sebanyak (40 lembar);
- f. Rekening Koran tabungan Koran.

Setelah debitur memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud dan telah diserahkan ke pihak Developer, kemudian pihak Developer meminta persetujuan dari Bank Tabungan Negara. Selanjutnya, pihak Bank akan melakukan pemeriksaan berkas milik debitur dan memberikan persetujuan apabila berkas tersebut telah memenuhi persyaratan yang diminta. Sebelum mendapatkan persetujuan dari Bank Tabungan Negara, adapun syarat pemberian kredit lainnya terkait agunan. Berdasarkan syarat dan ketentuan perjanjian Pasal 9 Tentang Agunan Kredit dan Pengikatannya, bahwa :

- a. Debitur bersedia dan setuju untuk menyerahkan agunan dari perjanjian kredit serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah untuk diikat sebagai jaminan kebendaan untuk kepentingan Bank sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>5</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Ed. Rev, Jakarta: Remaja Rosdakarya, 2010, hal 248

- b. Debitur bersedia dan setuju untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan agunan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank dan selanjutnya semua surat atau dokumennya dikuasai oleh Bank sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.
- c. Debitur bersedia dan setuju untuk menanggung pembayaran seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan agunan termasuk didalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) punguta-pungutan pemerintah seperti bea matrai, dan bea pendaftaran/Pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya.
- d. Debitur bersedia dan setuju untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan agunan.
- e. Bank wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan agunan tersebut di atas kepada debitur bila kredit telah dinyatakan lunas oleh Bank sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud pada Bank.
- f. Dalam hal terjadi selisi luas tanah dan penjual/pengembang dengan luas tanah yang terdapat di dalam sertifikat terkait agunan, maka hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab penjual/pengembang.
- g. Dalam hal Bank mengambil tindakan atau pun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari setatus agunan dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan Bank dalam rangka mengamankan dalam jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan agunan yang bersangkutan.

Setelah debitur dianggap telah memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud, Bank memberikan persetujuan kepada pihak Debitur untuk melakukan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi. Dalam perjanjian kredit tersebut, pelaksanaan penandatanganan perjanjian kredit dan/atau akta-akta lainnya (Akad Kredit) dilakukan oleh kedua belah pihak yang mana pihak Bank maupun Debitur bersedia dan setuju menjalankan hak dan kewajibannya sesuai syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit. Sebagaimana dalam syarat dan ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi Pasal 18 Ayat (1) bahwa, "Perjanjian Kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur. Debitur menegaskan bahwa penandatanganan oleh Debitur atas Perjanjian Kredit dilakukan setelah Debitur membaca dan memahami isi Perjanjian Kredit beserta Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit". Berdasarkan syarat dan ketentuan perjanjian kredit Pasal 11 Ayat (1) Tentang Bantuan dan/atau Kemudahan, Hunian dan Pemeliharaan bahwa, "Debitur bersedia dan setuju untuk segera menempati Rumah dan Tanah atau Unit Rumah Susun yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit", dan sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 4 Huruf (a) bahwa Debitur setuju dan berjanji dengan sungguh-sungguh kepada Bank untuk menempati Agunan tersebut secara layak. Hal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit yang mana debitur harus menghuni agunan setelah pelaksanaan penandatanganan perjanjian kredit dan/atau akta-akta lainnya (Akad Kredit) dilakukan dengan jangka waktu yang ditentukan dalam syarat dan ketentuan perjanjian kredit.

Berdasarkan syarat dan ketentuan perjanjian kredit Pasal 21 bahwa, "Jika suatu ketentuan dan/atau syarat dalam Perjanjian Kredit ini dinyatakan atau menjadi tidak sah, tidak berlaku, atau tidak dapat dilaksanakan, baik sebagian atau seluruhnya, maka ketidakabsahan, ketidakberlakuan, atau tidak dapat dilakukannya tersebut hanya berlaku terhadap ketentuan dan/atau syarat tersebut atau bagian dari ketentuan dan/atau syarat tersebut, dan bagian lain dari ketentuan dan/atau syarat tersebut serta ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat lain dari perjanjian kredit ini tidak terpengaruh atau terganggu dan karenanya tetap berlaku secara sah. Dalam hal demikian para pihak akan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan untuk membuat agar ketentuan dan/atau syarat yang tidak sah, tidak berlaku, atau tidak dapat dilaksanakan tersebut menjadi sah, berlaku, atau dapat dilaksanakan, atau untuk memberlakukan ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat

baru yang mengembalikan Perjanjian Kredit sedekat mungkin dengan keinginan/kehendak atau tujuan para pihak dengan ketentuan yang semula.

Atas perjanjian yang dimana seharusnya pihak debitur melaksanakannya dengan baik peraturan yang telah dibuat oleh pihak yang berwenang diatur secara jelas mengenai hal-hal yang dilarang dan tidak boleh dilakukan. Dalam hal ini preturan tersebut mengatur perilaku dan ketika debitur melakukan penyimpangan atau melanggar hukum perjanjian kredit dan mendapat konsekuensi yang ditimbulkan sehingga kepastian hukum dapat diketahui secara jelas, bila perjanjian dikaitkan sebagaimana dalam Pasal 1267 KUHPerdata pihak terhadap siapa prikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”. Berdasarkan pasal tersebut, pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang merugikan yang lalai dengan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai dengan ganti rugi dan bunga.

## **2. Akibat Hukum atas Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersudi kepada debitur yang telah membiarkan agunan dalam keadaan kosong**

Perjanjian yang telah disepakati oleh pihak debitur dengan mana menyetujui syarat-syarat yang telah diatur dalam perjanjian kredit, apabila saat perjanjian tersebut telah terjadi wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka timbulah akibat hukum. Menurut pendapat Harlien Budiono perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian kredit tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak debitur maupun pihak kreditur.

Adapun akibat hukum yang harus diterima oleh pihak debitur berdasarkan Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 11 Ayat (2) bahwa, “Hunian segera oleh debitur atas agunan sebagaimana tersebut pada Ayat (1) apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh Debitur dan Bank, namun Debitur tetap belum menghuni agunan tersebut, maka Debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit ini. Demikian juga sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 11 Ayat (3) bahwa, “setelah Debitur menghuni Agunan tersebut pada Ayat 1 (satu) Pasal ini, maka Debitur berjanji untuk tidak membiarkan agunan dalam keadaan kosong selama lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak agunan yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni. Tindakan debitur karena membiarkan agunan dalam keadaan kosong lebih dari 60 (enam puluh) hari setelah dilakukannya Akad Kredit dapat mengakibatkan Debitur dinyatakan wanprestasi. Sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 12 Ayat (1) Huruf (c), Debitur dapat dinyatakan wanprestasi apabila “Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit, dan sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 12 Ayat (1) Huruf (h), Debitur dapat dinyatakan apabila Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan janji dan kesanggupannya di dalam Perjanjian Kredit maupun Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit. Apabila Debitur wanprestasi sebagaimana dimaksud Ayat (1), maka berdasarkan Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 12 Ayat (2), Debitur harus mengakui dan menyetujui hak dari Bank sebagai berikut:

- a. Menghubungi Debitur dan/atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan Bank dengan melalui media komunikasi maupun tata cara yang ditetapkan oleh Bank dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.
- b. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang diberitahukan kepada Debitur melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah,



bahwa “Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan yang selanjutnya disingkat SBUM adalah subsidi Pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/seluruh uang muka perolehan rumah”. Sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 12 Ayat (4), apabila debitur tidak melaksanakan ketentuan pada Pasal 11, maka Pemerintah akan menyatakan bahwa Debitur tidak layak menerima subsidi bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari Pemerintah dan Debitur diwajibkan untuk mengembalikan seluruh kemudahan dan/atau bantuan yang telah diterima dan:

- a. Melunasi seketika KPR BTN Bersubsidi;
- b. Mengkonversi KPR BTN Subsidi menjadi KPR BTN Non Subsidi sesuai dengan bunga kredit yang berlaku pada Bank, menanggung biaya asuransi dan biaya-biaya yang timbul akibat penghentian KPR Bersubsidi; atau
- c. Mengalihkan kepemilikan rumah KPR BTN Bersubsidi kepada pihak yang diberikan kewenangan Pemerintah mengambil kepemilikan rumah KPR BTN Bersubsidi.

Berdasarkan Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 13 Ayat (3), apabila Debitur wanprestasi seperti dimaksud dalam Pasal 12 Ayat (1), maka Debitur harus memberikan izin dan persetujuannya kepada Bank untuk setiap saat melakukan tindakan terhadap obyek yang menjadi agunan yaitu:

- a. Memasuki lingkungan dan pekarangan menjadi obyek agunan;
- b. Melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 12 Ayat (2)
- c. Melakukan pemeriksaan atas keadaan agunan dengan teliti dan secara keseluruhan serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari debitur dan atau para penghuni lainnya dari agunan tersebut atau dari pihak manapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh pihak Bank;
- d. Memasang tanda peringatan (berupa penyemprotan, papan, *plank*, stiker atau media lain yang dianggap lazim) pada obyek yang dijadikan agunan;
- e. Menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh debitur, apabila debitur tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal ini.

Berdasarkan Syarat dan ketentuan perjanjian kredit Pasal 13 Ayat (4) bahwa, Debitur harus mengakui dan menyetujui bahwa tindakan-tindakan Bank seperti dimaksud Ayat (2) dan Ayat (3) Pasal ini, bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik, perbuatan tidak menyenangkan, serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, Debitur tidak bisa melakukan gugatan mengenai tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Bank sebagaimana dimaksud pada Pasal ini. Sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 13 Ayat (5) bahwa, debitur berjanji dan setuju untuk tidak akan merusak, menghalangi-halangi, atau menghambat pelaksanaan, berkenaan tindakan Bank seperti yang dimaksud Ayat (2) dan Ayat (3) Pasal ini. Selain itu, berdasarkan Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 13 Ayat (6) bahwa, Debitur berjanji dan setuju untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan Bank dalam rangka pemeriksaan agunan. Serta berdasarkan Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 13 Ayat (7) bahwa, Debitur berjanji dan setuju untuk menandatangani surat persetujuan terpisah kepada Bank untuk melakukan tindakan-tindakan sebagaimana diatur dalam Ayat (3) Pasal ini.

#### **IV. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan dalam penelitian ini, maka peneliti berkesimpulan sebagai berikut :

1. Sebagaimana dalam syarat dan ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi Pasal 18 Ayat (1) bahwa, “Perjanjian Kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur. Debitur menegaskan bahwa penandatanganan oleh Debitur atas Perjanjian Kredit dilakukan setelah Debitur membaca dan memahami isi Perjanjian Kredit beserta Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit”. Berdasarkan syarat dan ketentuan perjanjian kredit Pasal 11 Ayat (1) Tentang Bantuan dan/atau Kemudahan, Hunian dan Pemeliharaan bahwa, “Debitur bersedia dan setuju untuk segera menempati Rumah dan Tanah atau Unit Rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit”, dan sebagaimana dalam Syarat dan Ketentuan perjanjian kredit Pasal 4 Huruf (a) bahwa Debitur setuju dan berjanji dengan sungguh-sungguh kepada Bank untuk menempati Agunan tersebut secara layak.
2. Ketika debitur melakukan wanprestasi sebagaimana yang diatur pada Pasal 13 Ayat (3), Debitur harus memberikan izin dan persetujuannya kepada Bank untuk setiap saat melakukan tindakan terhadap obyek yang menjadi agunan yaitu memasuki lingkungan dan pekarangan menjadi obyek agunan, melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati di antaranya ialah memasang tanda peringatan (berupa penyemprotan, papan, *plank*, stiker atau media lain yang dianggap lazim) pada obyek yang dijadikan agunan, serta menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati oleh debitur apabila debitur tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal ini.

## **V. Daftar Pustaka**

### **Jurnal-Jurnal**

Dewi, Putu Prasintia, and Anak Agung Sagung Wiratni Darmadi. (2015). "Asas Naturalia Dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Ilmu Hukum*.

### **Buku-Buku**

Kasmir. (2002). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Moleong, Lexy J. (2010). *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Ed. Rev. Jakarta: Remaja Rosdakarya.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.