

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERSUBSIDI (STUDI PT BTN KC MATARAM)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

BAIQ RISMA PERMATA SARI

D1A015047

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

2019

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERSUBSIDI (STUDI PT BTN KC MATARAM)**

JURNAL ILMIAH



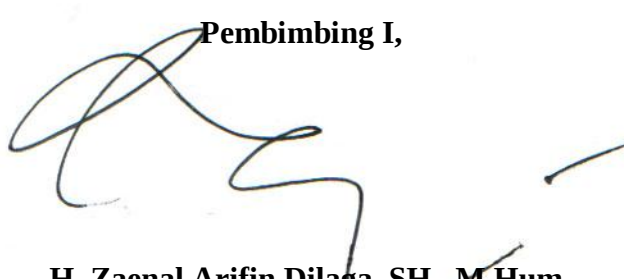
Oleh :

BAIQ RISMA PERMATA SARI

D1A015047

Menyetujui,

Pembimbing I,



H. Zaenal Arifin Dilaga, SH., M.Hum
Nip : 196107121989031002

**Tinjauan Yuridis Perjanjian Baku Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi
(Studi PT BTN KANTOR CABANG Mataram)**

BAIQ RISMA PERMATA SARI
D1A015047

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perjanjian baku kredit pemilikan rumah bersubsidi khususnya pada PT BTN KANTOR CABANG Mataram. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif-empiris dengan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan sosiologis. Kesimpulannya adalah bahwa dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi merupakan perjanjian baku sepihak yang dilaksanakan dan disahkan dihadapan notaris. Hubungan hukum antara para pihak berlaku setelah ditandatanganinya surat perjanjian kredit. Permasalahan yang paling sering muncul ialah wanprestasi berupa keterlambatan membayar kewajiban biaya bulanan, adapun cara penyelesaian wanprestasi tersebut ialah dengan pemberian sanksi berupa denda.

Kata Kunci : perjanjian baku, kredit, Bersubsidi

**Judicial Review of Credit Standard Agreements Of House Subsidized
Ownership
(Study in PT BTN BRANCH Mataram)**

ABSTRACT

The purpose of this research is to examine and analysis of the credit standard agreements of house subsidized ownership of PT BTN BRANCH Mataram. This research used normative-empirical method with conceptual, legislative, cases, sociological approach. The conclusion that the Subsidized home ownership is a unilateral standard agreement certified before a notary. Legal relations between the parties be valid after the signing of the agreement. The problem that often arises is default as form of delay for paying monthly fees, that the way to dispute the default is by imposing the penalties with the form of fines.

Keywords : Standart Contract, Credit, Subsidized

I. PENDAHULUAN

Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal, yakni rumah.

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945 yang terkandung dalam Pasal 28H Ayat 1 dan 2 berbunyi :

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.**)
2. Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.**)

Agar terlaksananya apa yang sesuai dengan UUD 1945 Pasal 28H Ayat 1 dan 2, pemerintah RI memberikan akses kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah dengan merancang “Program Sejuta Rumah” yang menawarkan uang muka yang sangat ringan dan dengan cicilan bulanan yang ringan, dengan sistem kredit bersubsidi.

Sebagaimana kredit pada umumnya, kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu isi atau perjanjiannya telah disiapkan dan disusun oleh salah satu pihak saja yang posisi ekonominya lebih kuat, sedangkan pihak yang lainnya hanya dapat menerima atau menolak isi dari perjanjian tersebut tanpa dapat melakukan negosiasi atau tawar menawar terkait isi perjanjian tersebut. Sedangkan hukum perjanjian sendiri menganut asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini memberikan kepada setiap orang kebebasan untuk berkontrak dan mengadakan berbagai kesepakatan sesuai kehendak dan syarat yang disepakati antara para pihak. Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian jual beli:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas penyusun mengangkat judul “TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI (STUDI PT BTN KC MATARAM)”.

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu, 1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian baku kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram ? 2. Bagaimana bentuk hubungan hukum antara debitur dengan PT BTN KC Mataram dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah bersubsidi ? 3. Bagaimana upaya penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian baku kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian baku kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram, mengetahui hubungan hukum antara debitur dengan PT BTN KC Mataram dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi dan mengetahui upaya penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian baku kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram.

Untuk menjawab rumusan permasalahan tersebut diatas jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian normatif empiris, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) dan pendekatan sosiologis. Adapun sumber dan jenis data yaitu berupa data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara tidak terstruktur dilapangan. Kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode *deskriptif kualitatif* yang diolah dengan cara deduktif.

II. PEMBAHASAN

Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Baku Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di PT BTN KC Mataram

Berdasarkan wawancara dengan ibu Nurpratiwi selaku staff Loan Service PT BTN KC Mataram, sebelum melaksanakan proses-proses pemberian kredit, calon debitur terlebih dahulu diharuskan bertemu dengan developer perumahan yang ingin di beli, kemudian menentukan lokasi dan unit rumah yang akan diambil, kemudian calon debitur diberi wewenang untuk memilih bank yang akan dipakai sebagai kreditur, setelah itu baru proses pemberian kredit akan dilaksanakan, kemudian calon debitur diharuskan untuk melengkapi persyaratan-persyaratan umum dan dokumen-dokumen persyaratan untuk dapat mendapatkan kredit bersubsidi.¹

Setelah semua persyaratan umum dan dokumen-dokumen terpenuhi calon debitur baru dapat mengajukan permohonan kreditnya di PT BTN KC Mataram, adapun prosedur pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram adalah sebagai berikut :² 1. Pengajuan berkas permohonan kredit, diawali dengan mengajukan formulir permohonan kredit serta dokumen-dokumen persyaratan. Calon debitur terlebih dahulu mengajukan formulir permohonan kredit dan dokumen-dokumen persyaratan kredit pemilikan rumah bersubsidi pada developer tempat calon debitur akan mengambil rumah; 2. Pemeriksaan dokumen-dokumen persyaratan, pemeriksaan dokumen akan dilaksanakan oleh Staff Loan Service, jika sudah lengkap maka akan lanjut ketahap berikutnya dan apabila ada berkas yang masih kurang maka pihak BTN akan meminta debitur untuk melengkapi semua persyaratan; 3. Wawancara dilakukan PT BTN KC

¹ Hasil Wawancara dengan, Ibu Nurpratiwi Staff Loan Service PT BTN KC Mataram, 5 April 2019, di Kantor PT BTN KC Mataram.

² *Ibid*

Mataram ialah melalui telfon, untuk memastikan bahwa data-data dan dokumen-dokumen yang telah diserahkan merupakan data sebenarnya; 4. Proses analis kredit, setelah dilakukan wawancara dan semua data lengkap, Staff Loan Service akan menyerahkan data-data tersebut kepetugas analis kredit untuk ditinjau lebih lanjut; 5. Akad Kredit, dilaksanakan dan di sahkan dihadapan notaris yang telah ditunjuk oleh PT BTN KC Mataram; 6. Pencairan Dana, di cairkan melalui rekening developer terkait oleh staff Loan Service PT BTN KC Mataram.

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di PT BTN KC Mataram dari hasil penelitian penyusun, perjanjian tersebut telah disediakan bentuk formulir khusus dan dikeluarkan secara massal yang disusun oleh salah satu pihak saja, yaitu PT. Bank BTN KC Mataram, sehingga merupakan Perjanjian Baku (*standard contract*), jelas bahwa di sini menunjukkan perjanjian tersebut memiliki cara-cara khusus yang berkembang dalam praktek jual-beli tersebut, berbeda dengan Jual-Beli yang di atur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”

Perbedaan tersebut tampak jelas dalam hal adanya pihak ketiga, yaitu PT BTN KC Mataram sebagai wadah penyediaan dana/ bank pelaksana yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk terlaksananya perjanjian jual-beli tersebut.

Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak PT BTN KC Mataram memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi, namun debitur tidak diberi wewenang untuk melakukan negosiasi terkait isi atau substansi perjanjian tersebut, bila nantinya debitur merasa keberatan dengan isi atau substansi perjanjian tersebut, debitur boleh menarik kembali surat permohonan kreditnya di PT BTN KC Mataram. Perlu diketahui bahwa pihak PT BTN

KC Mataram tidak pernah memaksa calon nasabah untuk menandatangani perjanjian tersebut, namun sampai saat ini belum ada debitur yang menarik kembali surat permohonan kreditnya di PT BTN KC Mataram.

Maka dari penjelasan tersebut di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram diperlukan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut (asas konsensualisme), kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, sesuai apa yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Hubungan Hukum Antara Debitur dengan PT BTN KC Mataram Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Hubungan hukum adalah perikatan yang lahir akibat peristiwa hukum. Peristiwa hukum terjadi karena undang-undang dan perjanjian.

Berdasarkan Wawancara dengan bapak Jumdesra selaku Staff Legal PT BTN KC Mataram, hubungan hukum yang terjadi antara kreditur dengan debitur terjadi setelah penandatanganan SP3K yang disahkan dihadapan notaris waktu berlangsungnya akad, maka saat itu pula telah timbul hak dan kewajiban antara para pihak, pada dasarnya bentuk hubungan hukum yang terjalin antara kreditur dengan debitur didasarkan pada unsur kepercayaan dan berpedoman pada prinsip kehati-hatian. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi ini terdapat 3 pihak yang saling berhubungan, yaitu pihak developer sebagai pengembang atau penyedia perumahan, pihak PT BTN KC Mataram sebagai bank pelaksana atau disebut kreditur dan pihak pembeli atau disebut debitur. Namun dominannya pada SP3K terdapat 2 pihak, yaitu pihak PT BTN dengan debitur.³

³ *Ibid*

PT BTN KC Mataram hanyalah sebagai bank pelaksana atau sebagai pemberi kredit untuk membeli rumah dan tanah, sedangkan untuk masalah yang timbul karena rumah tersebut cacat, kekurangan atau keadaan apapun adalah murni tanggung jawab antara debitur dengan developer, begitupun dengan masalah sertifikat-sertifikat rumah susun tersebut adalah tanggung jawab dari developer dengan biaya pribadi debitur diluar dari pembiayaan kredit yang dilakukan oleh PT BTN KC Mataram sendiri. Dapat dilihat bahwa hubungan para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram sebagai berikut :1. Hubungan antara PT BTN KC Mataram sebagai kreditur atau penyedia dana dengan debitur bersifat kontraktual, yang artinya didasarkan pada perjanjian dalam hal ini adalah perjanjian dalam SP3K; 2. Hubungan debitur dengan developer terdapat hubungan jual beli (bersyarat), pihak developer menjual barang kepada debitur selaku pemberi dengan syarat, bahwa harga rumah tersebut akan dibayarkan atau dilunasi terlebih dahulu oleh pihak ke tiga yaitu PT BTN KC Mataram sebagai kreditur, dan nantinya debitur mempunyai kewajiban membayar harga yang telah dibayarkan oleh PT BTN KC Mataram secara cicilan bulanan, dengan ditetapkan bunga; 3. Hubungan PT BTN KC Mataram dengan developer, PT BTN KC Mataram sebagai penyedia dana tidak memiliki hubungan hukum yang khusus.

Jadi hubungan hukum antara pihak PT BTN KC Mataram dengan debitur sendiri muncul setelah ditandatangani dan sahnya SP3K munculah kewajiban serta hak dari masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut.

Setiap perjanjian yang telah disepakati bersama kedua belah pihak berlaku sah sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Adapun jenis hubungan hukum antara debitur dengan PT BTN KC Mataram sendiri ialah Hubungan hukum yang bersegi dua (*tweezijdige rechtbetrekkingen*) yaitu kedua belah pihak sama-sama memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Meskipun didalam perjanjian kredit pemilikan rumah

bersubsidi merupakan bentuk perjanjian baku, yang dimana isi atau substansi perjanjian dibuat oleh satu pihak saja yaitu PT BTN KC Mataram, namun tetap saja antara debitur dengan PT BTN KC Mataram sama-sama mempunyai kewajiban dan haknya masing-masing sesuai isi perjanjian didalam SP3K.

Upaya dan Tidak Penyelesaian Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila semua pihak yang terlibat telah melakukan prestasinya/kewajibannya sesuai apa yang telah diperjanjikan tanpa ada yang dirugikan. Dalam melaksanakan prestasinya ada saatnya debitur tidak melaksanakan prestasinya atau kewajibannya karena suatu halangan dengan kemungkinan memiliki alasan karena kesalahan debitur baik sengaja atau karena lalai dan karena keadaan memaksa, yaitu sesuatu yang terjadi diluar kemampuan debitur, dalam hal ini debitur dianggap tidak bersalah. Dari kesemua alasan ini debitur bisa disebut wanprestasi atau ingkar janji.

Berdasarkan wawancara yang penyusun lakukan dengan bapak Jumdesra, selaku staff Legal di PT BTN KC Mataram, adapun kendala-kendala yang pernah terjadi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di PT BTN KC Mataram adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur, yaitu keterlambatan membayar kewajiban biaya bulanan atau menunggak setoran bulanan. Adapun alasan debitur melakukan wanprestasi di PT BTN KC Mataram terkait perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi ialah karena permasalahan ekonomi yang dialami oleh debitur. Untuk mengatasinya pihak PT BTN KC Mataram kemudian berupaya untuk melakukan konfirmasi dengan menghubungi debitur melalui telepon terlebih dahulu.

Adapun prosedur dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan debitur oleh pihak PT BTN KC Mataram dilakukan dengan beberapa tahapan sebagai berikut :⁴1. Dengan

⁴ Hasil Wawancara dengan bapak Jumdesra Staff Legal PT BTN KC Mataram, 5 April 2019, di Kantor PT BTN KC Mataram.

Cara Menghubungi Debitur melalui telfon, dilakukan dengan menghubungi debitur secara baik-baik untuk memberitahukan kepada debitur bahwa ia telah menunggak setoran bulanan;

2. Dengan Mendatangi Debitur ke Rumah, jika debitur tidak merespon telepon dari pihak PT BTN KC Mataram, jika debitur tidak merespon telepon dari pihak PT BTN KC Mataram maka upaya selanjutnya ialah dengan mendatangi rumah debitur, tujuannya ialah untuk melakukan negosiasi atau musyawarah kepada pihak debitur untuk mengetahui sebab debitur lalai dalam melaksanakan prestasinya dan memberikan waktu kepada debitur agar segera melaksanakan prestasinya;

3. Dengan Dikeluarkannya Surat Peringatan, apabila upaya kedua belum juga mendapatkan hasil atau tidak ada iktikad baik dari debitur maka pihak PT BTN KC Mataram mengeluarkan SP1 (Surat Peringatan Pertama) yang dikirimkan ke alamat debitur, bila masih tetap tidak mendapatkan hasil pihak PT BTN KC Mataram mengeluarkan SP2, jika debitur masih saja tidak mengindahkannya maka dikeluarkanlah SP3, isi dari surat peringatan tersebut adalah teguran untuk debitur agar segera melaksanakan prestasinya, dasar teguran dan tanggal paling labat untuk memenuhi prestasi serta serta dernda bulanan , jarak antara SP 1 dengan SP 2 ialah 15hari, begitupun jarak antara SP 3 dengan SP 4 ialah 15 hari;

4. Dengan Melakukan Penyitaan dan Pelelangan KPR Subsidi-BTN, upaya terakhir yang dilakukan oleh pihak PT BTN KC Mataram dalam menghadapi kendala/wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ialah melakukan penyitaan pada rumah bersubsidi tersebut, kemudian PT BTN KC Mataram melakukan pelelangan rumah bersubsidi tersebut yang diurus melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Jangka waktu dari debitur diingatkan dan ditagih melalui telfon sampai akhirnya dilakukan penyitaan dan pelelangan ialah 6 bulan, setelah SP 3 diberikan pihak PT BTN KC Mataram tetap memberikan peringatan kembali berupa pemasangan stiker yang dipasangkan dirumah debitur, pemasangan plank atau penyemprotan tanda bahwa rumah akan dilelang , yang intinya peringatan yang masih dianggap lazim oleh oleh PT BTN KC Mataram dan bias

dipahami oleh debitur , tujuannya ialah untuk agar tidak ada alasan bagi debitur bahwa ia tidak pernah menerima bantuan atau peringatan.

Setelah SP 3 dikeluarkan oleh PT BTN KC Mataram jangka waktunya lumayan lama untuk melakukan pelelangan, membutuhkan waktu kurang lebih 2 bulan untuk sampai akhirnya dilakukan pelelangan , mulai dari pemberitahuan persiapan lelang sampai akhirnya dilakukan pelelangan , pengecekan dokumen, disposisi atasan sampai ke kantor lelang KPKNL (juga dilakukan verifikasi dan kelengkapan lainnya, seperti pengumuman di media masa, penetapan jadwal lelang, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang, dan seterusnya.

Namun sampai saat ini belum pernah terjadi pelelangan yang terjadi pada kredit pemilikan rumah bersubsidi di PT BTN KC Mataram, Jadi sampai saat ini wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di PT BTN KC Mataram masih sebatas keterlambatan kewajiban bulanan/penunggakan setoran bulanan, dan masih bias diatasi secara negosiasi oleh pihak debitur dengan pihak PT BTN KC Mataram.

Pihak PT BTN KC Mataram dalam hal upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh debitur kaitannya dengan perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi memilih alternatif yaitu tetap meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi, ganti rugi yang dimaksud berupa denda sebesar 1.50% dari biaya setoran bulanan. Upaya penyelesaian wanprestasi oleh PT BTN KC Mataram terhadap debitur yang lalai atau terlambat membayar kewajiban bulanan sudah tepat dan sesuai dengan bunyi Pasal 1267 KUH Perdata, yang berbunyi :

“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi , dapat memilih ; memaksa pihak yang lain memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

III. PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil kesimpulan ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi pada PT BTN KC Mataram melalui beberapa tahap yaitu tahap pengajuan permohonan kredit, tahap pemeriksaan berkas-berkas, tahap wawancara melalui telepon, tahap analisis kredit, tahap persetujuan kredit oleh Head Unit Kredit Konsumer, dan tahap akad kredit. Akad kredit dihadiri oleh pihak debitur suami dan istri(jika sudah menikah), pihak PT BTN KC Mataram, notaris yang telah ditunjuk dan pihak developer terkait. Penandatanganan akad dilakukan dan disahkan dihadapan notaris yang telah ditunjuk. Perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan bentuk perjanjian baku yang isi atau substansi dari perjanjian kredit tersebut sudah disiapkan oleh salah satu pihak, yaitu PT BTN KC Mataram. Jika debitur merasa keberatan dengan isi perjanjian tersebut maka debitur berhak menarik kembali permohonan kreditnya, namun sampai saat ini belum pernah ada debitur yang menarik kembali permohonan kreditnya di PT BTN KC Mataram.
2. Hubungan hukum antara pihak PT BTN KC Mataram dengan debitur muncul setelah ditandatangani dan sahny SP3K, munculah kewajiban serta hak dari masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut yang harus dilaksanakan. Pihak PT BTN hanyalah sebagai bank pelaksana atau sebagai pemberi kredit untuk membeli rumah dan tanah, sedangkan untuk masalah yang timbul karena Rumah susun tersebut cacat, kekurangan atau keadaan apapun adalah murni tanggung jawab antara debitur dengan developer.
3. Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi pada PT BTN KC Mataram adalah keterlambatan membayar kewajiban biaya bulanan atau menunggak setoran bulanan, upaya dalam penyelesaian wanprestasi tersebut ialah dengan menggunakan jalur non litigasi, yaitu

dengan mendatangi rumah debitur tersebut guna melakukan negosiasi terkait kapan debitur dapat membayar cicilan bulanan beserta denda bulanan.

Saran

Berdasarkan uraian dari simpulan di atas, maka penyusun memberikan saran sebagai berikut : 1. Prosedur yang dilakukan dalam sistem pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi dari awal permohonan sampai dengan akad kredit sudah dilakukan dengan baik, yaitu adanya otorisasi dari pejabat berwenang dalam proses perjanjian kredit, namun sebaiknya debitur diberi waktu untuk dapat mempelajari isi dari SP3K paling tidak sehari sebelum berlangsungnya akad, agar debitur dapat benar-benar memahami isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut. 2. Terkait dengan hubungan hukum antara PT BTN KC Mataram dengan debitur, penyusun sarankan hendaknya masing-masing pihak saling bertanggung jawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah dituangkan dalam isi/ketentuan SP3K yang telah disepakati bersama, sehingga jangan sampai nantinya menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan. 3. Untuk meminimalisir terjadinya keterlambatan membayar kewajiban biaya bulanan atau menunggak setoran bulanan, ada baiknya pihak PT BTN KC Mataram lebih optimal dalam menganalisa, yaitu dengan lebih memperhatikan prinsip 5C (Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition).

DAFTAR PUSTAKA

Buku- buku

H. Salim, 2014 ,*Hukum Kontrak- Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* , Cet-2, Sinar Grafika, Jakarta.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* ,Cet-6, 1999, Putra A Bardin, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945*.

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

Wawancara

Ibu Nurpratiwi, Wawancara, Staff Loan Service PT BTN KC Mataram.

Bapak Jumdesra, Wawancara, Staff Legal PT BTN KC Mataram.