

Volume : 21, Nomor : 1
ISSN Online : 2613-9340
ISSN Offline : 1412-1255

**Analisis Yuridis Perjanjian Kerjasama
Antara Perusahaan Properti Dengan
Perbankan Terhadap Pembiayaan
Perumahan Dengan KPR (Studi Di
PT. Cukat Trengginas Arians)**

Oleh :

**Septian Fujiansyah, Hasim Purba,
Mahmul Siregar, Utary Maharani Barus
(fujiansyahseptian@gmail.com)**

Abstract

The provision of KPR facilities by the Bank, sometimes through the property company as a housing provider. The cooperation developed by the Bank and the property company is regulated in a cooperation agreement deed which contains clauses regarding everything related to the implementation of the cooperation. The problem discussed in this study is whether the implementation of the cooperation agreement between the property company PT. Cukat Trengginas Arians with PT. BTN (Persero) regarding housing finance with KPR is in accordance with the law of agreements and banking in Indonesia, how to resolve disputes if one of the parties violates the cooperation agreement between the property company PT. Cukat Trengginas Arians with PT. BTN (Persero) regarding housing finance with KPR, how the legal protection of the parties in the cooperation agreement between the property company PT. Cukat Trengginas Arians with PT. BTN (Persero) on housing finance with KPR.

The implementation of the cooperation agreement between the property company (PT. Cukat Trengginas Arians) and PT. BTN (Persero) for housing finance with KPR which is the legal requirement for a cooperation agreement has been fulfilled and is in accordance with the agreement law and banking in Indonesia. The dispute settlement by one of the parties violates the cooperation agreement between the property company (PT. Cukat Trengginas Arians) and PT. BTN (Persero) is through both litigation and non-litigation channels. In its implementation, PT. BNI (Persero) and PT. Cukat Trengginas Arians prioritizes dispute resolution through non-litigation channels. Legal protection for the

parties in the cooperation agreement between the property company (PT. Cukat Trengginas Arians) and PT. BTN (Persero) regarding the implementation of the housing finance cooperation agreement with KPR has been fully stated in the cooperation agreement, where each party has their respective rights and obligations and the legal protection is adjusted to the default made.

Keywords: KPR, Cooperation Agreement, Property

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.¹

Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional di bidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan

¹ Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1984), hal. 105-106

dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.²

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran, dan lain sebagainya. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga.³ 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.

Sebagaimana yang diketahui, kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya. Namun hal tersebut tidak diseimbangkan dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang tidak sama pada setiap levelnya. Hal itu dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun terus menanjak naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan. Untuk itu perlu adanya suatu upaya dari

berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat ekonomi rendah.

Mengatasi permasalahan tersebut diatas, pemerintah, perusahaan properti, dan bank melakukan berbagai cara untuk dapat mewujudkan impian masyarakat akan pemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disebut "KPR"). KPR adalah suatu fasilitas pemilikan rumah dengan tanpa harus membayar secara tunai atas rumah dan tanah yang ingin dimilikinya. Terwujudnya KPR ini tidak lepas dari kebijakan pemerintah dibidang perumahan rakyat yaitu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak serta guna meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat sebagaimana dengan tujuan pembangunan nasional.

Kredit kepemilikan rumah yang ditawarkan pihak properti dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Proses pembelian rumah oleh konsumen dengan cara kredit pemilikan rumah melalui perusahaan properti ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:⁴

1. Sistem Tunai Bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 bulan sampai 1 tahun langsung kepada pengembang
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumah dengan

² Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 9

³ *Ibid*, hal. 183

⁴ Wahyu Triaji, *Tesis: Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT. Bank NISP, Tbk Cabang Yogyakarta*, (Semarang Universitas Diponegoro, 2008), hal. 17

cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu yang panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Salah satu perusahaan yang bergerak dibidang pengadaan perumahan yaitu PT Cukat Trengginas Arians. Perusahaan ini didirikan pada 29 Februari 2012 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 64 tanggal 29 Februari 2012 Notaris Farida Hanum, S.H., yang beralamat di Jalan Merak No. 44 C, Kel. Sei Kambing B Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Dalam menjalankan perusahaannya, PT Cukat Trengginas Arians sebagai perusahaan properti banyak melakukan perjanjian kerjasama dalam hal pembiayaan perumahan dengan KPR melalui pihak perbankan.

Kerjasama ini dimaksudkan agar pihak perbankan dapat memberikan fasilitas kredit kepada pihak yang membutuhkan kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu konsumen. Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama, masing-masing pihak pastinya memiliki hak dan kewajiban yang sama-sama harus diperhatikan. Pihak konsumen sebagai yang membutuhkan perumahan serta fasilitas kredit, perusahaan properti sebagai penyedia jasa perumahan, serta pihak perbankan yang menyediakan fasilitas kredit untuk kepemilikan perumahan. Semua unsur dalam perjanjian kerjasama haruslah sama-sama menjadi pertimbangan agar nantinya tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Hak dan kewajiban tersebut didasarkan pada sebab tertentu yang membuat terjadinya kesepakatan kedua belah pihak atas semua syarat perjanjian. hal ini terikat pada Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Suatu sebab terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan

dengan kesusilaan atau ketertiban umum."⁵ Sehingga terdapat keterkaitan yang tidak dapat dilepas karena didalam melakukan perjanjian dibutuhkan hukum untuk mengatur jalannya suatu perjanjian dengan baik antara hukum dan perjanjian.

Dalam pelaksanaan akta perjanjian biasanya telah ditentukan segala sesuatu yang menyangkut objek perjanjian tersebut. Prestasi itu adalah "objek" atau "*voorwerp*" dan "*verbintenis*". Hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum sama sekali tidak berarti bagi hukum perjanjian tanpa adanya prestasi. Terhadap suatu perjanjian, segala sesuatu yang menyangkut objek perjanjian tersebut seperti jangka waktu kontrak, pembagian keuntungan, penyelesaian permasalahan, dan lain-lain, biasanya telah ditentukan. Sesuai dengan asas kebendaan berkontrak yang dianut dalam hukum perjanjian. Hukum kontrak mempunyai hubungan yang tidak terpisahkan dengan hukum perjanjian.⁶

Kontrak merupakan suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) di antara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Tetapi KUHPerdara memberi pengertian pada kontrak sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".⁷ Apabila terjadi wanprestasi maka hukum bertugas memberikan ganti rugi melalui subjek hukum yang terdapat dalam perjanjian dalam hal berkewajiban atas prestasi, terhadap subjek hukum lain yang terdapat dalam perjanjian tersebut dalam haknya atas prestasi.

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337

⁶ R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta), hal. 88

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

Suatu perjanjian tidak terlepas dari kontrak dan menganut asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak mengartikan bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian apa saja dengan berbagai bentuk, dengan ketentuan kontrak yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan berdasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa "segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya."⁸. Pasal ini dimaksudkan sebagai pernyataan bahwa setiap perjanjian bersifat "mengikat" kedua belah pihak, disertai adanya asas kebebasan berkontrak.

Berdasarkan uraian diatas maka penting untuk diteliti atau di analisis permasalahan Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan properti dengan perbankan terhadap Pembiayaan Perumahan dengan KPR (Studi pada PT. Cukat Trengginas Arians)' ini penting diteliti dalam hal mengkaji kesesuaian pelaksanaan perjanjian kerjasama yang selama ini dilakukan antara semua pihak yang terlibat antara lain PT. Cukat Trengginas Arians dan pihak perbankan sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu penting juga untuk dibahas penyelesaian sengketa yang terjadi antar pihak-pihak yang melakukan pelanggaran perjanjian kerjasama serta bentuk perlindungan hukumnya.

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditetapkan perumusan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Apakah pelaksanaan perjanjian kerjasama antara perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR telah sesuai dengan hukum perjanjian dan perbankan di Indonesia ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak melanggar perjanjian kerjasama antara perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN

(Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR ?

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kerjasama antara perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kerjasama antara perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR telah sesuai dengan hukum perjanjian dan perbankan di Indonesia
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak melanggar perjanjian kerjasama antara perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kerjasama antara perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis :

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikann kontribusi pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu pengetahuan serta manfaat secara teoritis berupa pengetahuan dalam bidang Ilmu Hukum khususnya bidang Hukum Bisnis,

⁸ Ibid, Pasal 1338

terutama berkaitan dengan perjanjian kerjasama perusahaan properti.

2. Manfaat Praktis :

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi bagi perusahaan untuk mengetahui ketentuan hukum dan perundang-undangan terkait pelaksanaan perjanjian kerjasama terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR.

II. Kerangka Teori dan Konsep

Dalam menjawab rumusan masalah yang ada kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan ini adalah Teori Hukum Perjanjian, serta Teori Perlindungan Hukum.

1. Teori Hukum Perjanjian

Menurut Philipus M. Hadjon, negara wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum. Jadi dalam konsep publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan.⁹ Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu atribut, delegatif dan mandat.

2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa bewujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan

yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Perjanjian Kerjasama Antara Perusahaan Properti Dengan Bank Mengenai Pembiayaan Perumahan Dengan KPR

1. Perjanjian Dalam Hukum Di Indonesia

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Titel II Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUHPPerdata. Menurut Pasal 1313, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya persesuaian kehendak ini dapat berupa lisan atau tertulis. Dari sini timbul suatu persetujuan yang mengakibatkan timbulnya ikatan-ikatan bagi masing-masing pihak.

Ikatan-ikatan ini bersifat atas dasar saling memberatkan atau atas dasar tanpa adanya pemberatan bagi salah satu pihak atau kedua belah pihak, bahkan dengan kemungkinan pemberian keuntungan bagi pihak lain, seperti yang terdapat dalam perjanjian penghibahan (Pasal 1666 KUHPPerdata).

Suatu janji dengan sengaja antara dua pihak tersebut dan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang perlu untuk diwujudkan. Hak dan kewajiban yang perlu memberikan atau menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk

⁹Philipus M. Hadjon, *tentang Kewenangan*. Makalah (Surabaya : Yuridika, 1997). Hlm. 1.

tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerduta).

Seperti diketahui bahwa sebagian besar perikatan yang terdapat dalam masyarakat timbul karena perjanjian maka di dalam lapangan hukum perdata, perjanjian ini diakui berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya apabila dibuat secara sah (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta).

Dalam Pasal 1320 KUHPerduta disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selama dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.¹⁰

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah : asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), dan asas kepribadian (*personality*). Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud.¹¹

Suatu perjanjian dianggap sah dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga eksistensi perjanjian tersebut diakui oleh hukum. Keempat syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.¹²
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Penyelesaian perselisihan yang dapat dilakukan yaitu melalui jalan musyawarah mufakat dengan asas kekeluargaan yaitu dengan para pihak yang terlibat dalam kerjasama. Untuk kemudian mencari solusi bersama atas perselisihan yang terjadi. Namun apabila tidak dijumpai titik temu maka dapat menggunakan proses hukum yang berlaku.

Mengacu pada Asas *pacta sunt servanda* dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang menerangkan bahwa substansi kontrak yang telah dibuat merupakan wujud kepastian hukum yang harus dijalankan oleh semua pihak yang ikut dalam perjanjian kerjasama tersebut. Sehingga apapun cara penyelesaian perselisihan yang diambil harus mengacu pada cara-cara penyelesaian perselisihan yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama.

2. Aspek Hukum Pembiayaan Properti Oleh Bank Melalui Kredit Perumahan Rakyat

Pada Pasal 1 (butir 2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dikatakan bahwa "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

¹⁰ R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 19

¹¹ R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 21

¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 128

bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Dari defenisi di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu: Usaha pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, seperti tabungan, deposito, maupun giro, dan menyalurkan dana simpanan tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan, baik dalam bentuk kredit maupun bentuk-bentuk lainnya.

Kegiatan usaha yang boleh, bahkan sebgaiannya harus dilakukan oleh Bank, telah diatur secara rinci dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Aturan yang paling pokok adalah yang termuat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998. Aturan penting lainnya termuat dalam berbagai peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia (SK DIR BI). Pada umumnya kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional.

Bank memiliki wewenang untuk melakukan pembiayaan property melalui KPR sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* untuk pembiayaan property, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Peraturan Bank Indonesia ini memberikan ruang yang sebesar-besarnya untuk bank dalam memberikan kredit properti ataupun pembiayaan properti untuk kepemilikan rumah tapak ataupun rumah susun termasuk kredit ataupun pembiayaan (agunan) konsumsi beragun rumah tapak atau rumah susun.

3. Analisis Perjanjian Kerjasama Antar PT. BTN (Persero) Dengan Perusahaan properti PT. Cukat Trengginas Arians Berdasarkan Hukum Perbankan

Dalam pelaksanaan kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians, pihak PT. BTN (Persero) sebelumnya telah melakukan survey terhadap PT. Cukat Trengginas Arians. Diantaranya dengan memeriksa keabsahan dokumen-dokumen perusahaan yang diminta untuk disertakan dalam berkas permohonan kerjasama, meninjau lokasi tempat akan didirikannya perumahan, serta melihat *track record* PT. Cukat Trengginas Arians. Perjanjian kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara dengan PT. Cukat Trengginas Arians tentang penyediaan fasilitas KPR indent Nomor : 45/PKS/MDN/XII/2014.

Pasal 3 Surat Perjanjian berjudul Ruang Lingkup Kerjasama, yang di dalamnya diatur tentang peran para pihak dalam kerjasama, antara lain menentukan :

1. PIHAK PERTAMA menyediakan fasilitas KPR BTN indent lokasi Perumahan
2. Penyediaan fasilitas dimaksud pada ayat 1 tunduk pada perjanjian kerjasama ini dan ketentuan yang ditetapkan oleh pihak pertama
3. PIHAK KEDUA berkewajiban membangun rumah beserta seluruh fasilitasnya serta melengkapi dokumen sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam perjanjian kerjasama ini dan ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.¹³

Dalam ketentuan Pasal 3 ini diatur tentang penunjukan pihak kedua sebagai penerima fasilitas KPR indent yang nantinya akan berkewajiban melaksanakan pembangunan perumahan beserta seluruh

¹³Lihat Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara dengan PT. Cukat Trengginas Arians

fasilitas-fasilitasnya dan melengkapi seluruh perizin-perizinannya. Sedangkan pihak pertama yaitu PT. BTN (Persero) berkewajiban menyediakan fasilitas KPR BTN indent lokasi yang telah disepakati bersama.

Dalam Pasal 5 ayat 2 perjanjian kerjasama dengan judul Hak dan Kewajiban pihak pertama, juga diatur beberapa peran PT. BTN (Persero) yaitu:

PIHAK PERTAMA mempunyai kewenangan penuh untuk menyetujui atau menolak permohonan KPR indent dengan menetapkan besarnya maksimal Kredit KPR indent tanpa dipengaruhi pihak manapun.¹⁴

Dalam ketentuan Pasal 5 ayat 2 ini diatur tentang kewenangan penuh pihak pertama yaitu PT. BTN (Persero) dalam menyetujui atau menolak permohonan KPR indent serta menetapkan besarnya maksimal kredit KPR indent tanpa dipengaruhi pihak manapun termasuk pihak kedua. Dalam perjanjian ini besarnya maksimal kredit yang diberikan PT. BTN (Persero) adalah sebesar Rp. 5.000.000,-

Peran PT. BTN (Persero) juga diuraikan dalam Pasal 8 ayat 1 perjanjian kerjasama, yaitu:

PIHAK PERTAMA atau *appraisal Independent* yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan PPPR (Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah) dan Pemeriksaan Akhir sebagai dasar bagi PIHAK PERTAMA untuk melakukan pencairan dana.¹⁵

Merujuk kepada Pasal 8 ayat 1 di atas, pihak pertama yaitu PT. BTN (Persero) berperan dalam melakukan evaluasi ataupun menunjuk pihak lain untuk melakukan monitoring dari setiap tahapan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak kedua dalam hal ini PT. Cukat Trengginas Arians sebagai dasar pihak pertama melakukan pencairan dana. Proses pencairan dana ini

4. Analisis Perjanjian Kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan

¹⁴ Lihat Pasal 5 Akta Perjanjian kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara dengan PT. Cukat Trengginas Arians

¹⁵ Lihat Pasal 8 Akta Perjanjian kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara dengan PT. Cukat Trengginas Arians

perusahaan properti PT. Cukat Trengginas Arians Berdasarkan Hukum Perjanjian

Dengan merujuk dari syarat sah perjanjian diatas dapat dinyatakan bahwa perjanjian kerjasama yang dilakukan antara PT. Bank BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang dapat dilihat dari akta perjanjian kerjasama antara kedua belah pihak.

Aspek legal dari berbagai bentuk kerjasama dengan Perusahaan properti, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, antara lain :

1. Status subyek hukum Perusahaan properti
2. Perizinan sebagai Perusahaan properti
3. Status Tanah

Di dalam ilmu hukum, syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif, karena didalamnya menyangkut subyek-subyek atau pelaku dalam uatu perjanjian, sementara itu syarat ketiga dan keempat disebut dengan obyektif, karena didalamnya menyangkut obyek yang diperjanjikan. Pada pelaksanaan perjanjian kerja sama, menjadi pihak pertama adalah PT. Bank BTN (Persero) dan yang menjadi pihak kedua adalah PT. Cukat Trengginas Arians. Dalam akte perjanjian kerjasama, terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians dalam Pasal 6 ayat 3 perjanjian kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians diuraikan beberapa hal yang menjadi kewajiban bagi PT. Cukat Trengginas Arians yaitu:

- a. Menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan antara pihak kedua dengan debitur dengan ketentuan

- b. Menyelesaikan pengurusan IMB per masing-masing debitur dan menyerahkan kepada pihak pertama, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1. Selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal akad kredit KPR indent
- c. Menyelesaikan pengurusan pemecahan (*splitzing*) sertifikat dan pengurusan balik nama menjadi atas nama masing-masing debitur, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - i. Selambat-lambatnya 18 bulan sejak tanggal akad kredit KPR indent.

Apabila ditinjau dari Pasal 1234 KUHPerdara maka hal-hal yang menjadi kewajiban PT. Cukat Trengginas Arians tersebut telah memenuhi unsur bentuk-bentuk prestasi. Pada unsur memberikan sesuatu yang apabila kewajiban-kewajiban tersebut tidak terpenuhi oleh PT. Cukat Trengginas Arians maka dapat dikatakan PT. Cukat Trengginas Arians telah wanprestasi.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Dengan PT. Cukat Trengginas Arians

1. Konsep Perlindungan Dalam Hukum Perjanjian

Dalam perjanjian kerjasama antar PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians terdapat beberapa klausula yang merupakan aturan-aturan dalam menjalankan perjanjian kerjasama yang dilakukan.

Dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) indent pada Bank Tabungan Negara ada beberapa peristiwa hukum yang terjadi, peristiwa hukum tersebut antara lain yaitu : penandatanganan perjanjian kerjasama, penandatanganan perjanjian kredit pemilikan rumah, penandatanganan perjanjian pengikat jual beli, dan penandatanganan *corporate guarantee* sebagai pengikat jaminan.

Dengan ditandatanganinya perjanjian-perjanjian kerjasama tersebut, maka pada saat itu juga telah terjadi kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu pihak PT. BTN (Persero) dengan pihak PT. Cukat Trengginas, pihak PT. BTN Persero dengan pihak debitur/nasabah, dan pihak PT. Cukat Trengginas Arians dengan debitur/nasabah). Dengan adanya kesepakatan antara para pihak yang terlibat (PT. BTN, PT. Cukat Trengginas Arians dan debitur/nasabah) didalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah tersebut, maka akan timbul kekuatan hukum yang mengikat dan menyebabkan lahirnya hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dengan adanya ketentuan hak dan kewajiban pihak PT. BTN (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians yang tercantum dalam perjanjian kerjasama maka dengan sendirinya PT. BTN (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians harus melaksanakan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan klausula yang tertera dalam perjanjian kerjasama.

PT. BTN (Persero) bertanggung jawab atas pencairan dana pembangunan perumahan tersebut sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian dalam hal ini pihak PT. Cukat Trengginas Arians juga harus menjamin kelancaran dalam proses pembangunan perumahan serta seluruh fasilitas dan semua urusan surat menyurat terkait legalitas perumahan tersebut. sehingga konsekuensinya dari adanya perlindungan hukum ini adalah PT. BTN (Persero) berhak untuk menunda pencairan dana pembangunan sampai menghentikan proses pencairan dana pembangunan serta menuntut pihak PT. Cukat

Trengginas Arians sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dalam akte perjanjian kerjasama antara kedua belah pihak.

2. Konsep Perlindungan Hukum dalam Hukum Perbankan

Dalam rangka berpikir yuridis, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan hak-hak nasabah. Perlindungan ini diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan yang ditujukan kepada pihak yang melanggar hak tersebut yakni Bank dan pihak ketiga. Dalam menegakkan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum. Dalam kacamata hukum positif perlindungan hukum terhadap hak-hak nasabah seharusnya diatur dalam Undang-undang.¹⁶ Menurut sistem perbankan Indonesia, perlindungan terhadap nasabah penyimpan dana, dapat dilakukan melalui dua cara, yakni Perlindungan secara implisit (*implicit deposit protection*) dan perlindungan secara eksplisit (*explicit deposit protection*), yaitu perlindungan diperoleh melalui pembentukan lembaga yang menjamin simpanan masyarakat.¹⁷

Perlindungan secara implisit (*implicit deposit protection*), yaitu perlindungan yang dihasilkan oleh pengawasan dan pembinaan Bank yang efektif, yang dapat menghindarkan terjadinya kebangkrutan Bank. Perlindungan ini yang diperoleh melalui : (1) peraturan perundang-undangan di bidang perbankan, (2) perlindungan yang dihasilkan oleh pengawasan dan pembinaan yang efektif,

yang dilakukan oleh Bank Indonesia, (3) upaya menjaga kelangsungan usaha Bank sebagai sebuah lembaga pada khususnya dan perlindungan terhadap sistem perbankan pada umumnya, (4) memelihara tingkat kesehatan Bank, (5) melakukan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian, (6) cara pemberian kredit yang tidak merugikan Bank dan kepentingan nasabah, dan (7) menyediakan informasi risiko kepada nasabah.¹⁸

Perlindungan secara eksplisit (*explicit deposit protection*), yaitu perlindungan melalui pembentukan suatu lembaga yang menjamin simpanan masyarakat, sehingga apabila Bank mengalami kegagalan, lembaga tersebut yang akan mengganti dana masyarakat yang disimpan pada Bank yang gagal tersebut. Perlindungan ini diperoleh melalui pembentukan lembaga yang menjamin simpanan masyarakat, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.¹⁹

3. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak

Dalam Perjanjian Kerjasama Antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians, dimana dilihat dari awal para pihak mempertimbangkan untuk melaksanakan perjanjian terdapat beberapa pertimbangan bahwa

“Bahwa PIHAK KEDUA merupakan Developer/Pengembang perumahan yang berkeinginan untuk bekerjasama dengan PIHAK PERTAMA”

¹⁶ *Ibid.*, hal. 6.

¹⁷ BPHN, *Departemen Kehakiman-RI Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank*, (Jakarta: BPHN, 1993/1994), hal. 53.

¹⁸ Marulak Pardede, *Likuidasi Bank dan Perlindungan Nasabah*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1998), hal. 133-134.

¹⁹ *Ibid.*,

Judul perjanjiannya saja terlihat jelas bahwa perjanjian ini adalah perjanjian yang telah terlebih dahulu dipersiapkan oleh pihak PT. BTN (Persero) sedangkan PT. Cukat Trengginas Arians berupaya untuk melengkapi persyaratan yang diminta oleh PT. BTN (Persero) sebagai syarat untuk melakukan kerjasama.

Perlindungan hukum yang bertujuan untuk melindungi hak-hak para pihak tidak hanya ditujukan kepada PT. BTN (Persero) saja, PT. Cukat Trengginas Arians sebagai pihak kedua pun mendapatkan perlindungan hukum yang sama dengan pihak pertama. Dilihat dari klausula yang ada dalam perjanjian kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians, terdapat beberapa Pasal yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kerjasama. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Bank adalah berupa persyaratan yang terdapat dalam perjanjian kerja samanya yang berbentuk otentik yang dibuat oleh notaris.

Sebenarnya Bank selalu dalam posisi yang aman dan tidak terganggu karena wanprestasi Perusahaan properti karena Bank dalam mencairkan dana kepada Perusahaan properti melalui pencairan bertahap setelah sebelumnya melakukan PPPR (Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah) yang apabila terdapat kendala dalam pemeriksaan maka Bank memiliki hak untuk menunda pencairan.

Dalam pelaksanaannya, setiap perjanjian kerjasama memiliki potensi untuk terjadinya sengketa atau pun wanprestasi. Dalam perjanjian kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians resiko terjadinya wanprestasi pada dasarnya

dialami oleh PT. BTN (Persero) selaku penyedia dana pembangunan perumahan atau penyedia dana KPR indent. Sedangkan PT. Cukat Trengginas Arians sebagai Perusahaan properti yang memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan bisa dikatakan tidak memiliki resiko kerugian dalam kerjasama terhadap Bank tersebut. Sehingga didalam akta perjanjian kerjasama yang telah disepakati kedua belah pihak, lebih banyak membahas resiko-resiko yang mungkin dialami oleh Bank. Dan sanksi-sanksi yang dijelaskan dalam akte perjanjian kerjasama lebih mengacu kepada Perusahaan properti selaku pihak kedua.

C. Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kerjasama Antara PT. BTN (Persero) Dengan Perusahaan Properti PT. Cukat Trengginas Arians

1. Pengertian Sengketa Dalam Perjanjian Kerjasama

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum perjanjian, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi

wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.²⁰ Menurut Nurnaningsih Amriani yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya

Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.²¹ Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi yang mengartikan bahwa konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.²² Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

2. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.²³

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR.²⁴

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan

²⁰Nurnaningsih, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2011), hal. 12.

²¹*Ibid.*, hal. 13.

²²Takdir, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufaka*, (Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 1.

²³Nurnaningsih, *Op,Cit*, 2011,hal. 35.

²⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Cet. 8*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2008), hal. 234.

perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.²⁵

Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

b. Negosiasi

Menurut Fischer dan Ury sebagaimana kutip oleh Nurnaningsih Amriani, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.²⁶

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.²⁷

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

e. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.²⁸

f. Pencari fakta (fact finding)

Pencari fakta adalah sebuah cara menyelesaikan sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan

fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.²⁹

3. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Kerjasama antara PT. BTN (persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians

Terkait dengan penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. BTN (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians, dijelaskan dalam Pasal 14 akta perjanjian kerjasama. Pasal 14 menjelaskan tentang cara penyelesaian sengketa apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat mengenai penafsiran dan atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, yang kemudian kedua belah pihak sepakat untuk pertamanya menyelesaikan perbedaan pendapat itu secara musyawarah yang dilandasi oleh semangat kekeluargaan sebelum para pihak menyelesaikan dengan cara-cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Butir kedua dari Pasal 14 akta perjanjian kerjasama menjelaskan bahwa apabila dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama ini terjadi persengketaan, kedua belah pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan (sesuai wilayah kerja Kantor Cabang).

Dalam penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama berlaku asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh

²⁵Buku Tanya Jawab PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, 2008, hal. 1.

²⁶Nurnaningsih, *Op.Cit.*, 2011, hal. 22.

²⁷Nurnaningsih, *Op.Cit.*, 2011, hal. 28.

²⁸Takdir Rahmadi, *Op.Cit.*, 2011, hal. 19.

²⁹*Ibid*, hal. 17.

para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Dalam hal terjadi penyelesaian sengketa, cara-cara yang ditempuh para pihak haruslah diselesaikan mengacu pada Pasal 14 atau mengacu pada cara-cara penyelesaian sengketa yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama.

i dalam perjanjian KPR-BTN ketentuan yang harus dilaksanakan adalah pengikatan dana retensi. Dana retensi yang ditentukan meliputi sejumlah dana yang berdasarkan pertimbangan pihak pertama dalam hal ini PT. BTN

(Persero) masih harus ditahan sebagai jaminan atas penyelesaian kewajiban pihak kedua dalam hal ini PT. Cukat Trengginas Arians, serta *corporate guarante* yang merupakan jaminan dari pihak kedua sebagai badan hukum kepadapihak pertama bahwa pihak kedua akan menyelesaikan kewajiban kepada debitur/nasabah penerima fasilitas kredit apabila properti tidak dapat diselesaikan/diserah terimakan sesuai perjanjian.

Adapun kendala-kendala yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antar Bank dengan Perusahaan properti adalah terjadinya wanprestasi dari pihak Perusahaan properti. Untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT. BTN (Persero) selaku pemberi dana pencairan kredit kemudian berupaya untuk melakukan konfirmasi dan evaluasi terkait pemeriksaan prestasi bangunan sebagai dasar PT. BTN (Persero) untuk melakukan pencairan dana.

Dalam penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama berlaku asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Dalam hal terjadi penyelesaian sengketa, cara-cara yang ditempuh para pihak haruslah diselesaikan mengacu pada Pasal 14 atau mengacu pada cara-cara penyelesaian sengketa yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Hasil penelitian diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pada pelaksanaan perjanjian kerjasama yang dilakukan antara Perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pembiayaan perumahan dengan KPR berbagai unsur serta prasyarat yang menjadi syarat sahnya sebuah perjanjian kerjasama telah terpenuhi. Dan telah sesuai dengan hukum perjanjian dan perbankan di Indonesia. Unsur-unsur perjanjian kerjasama seperti adanya kaidah hukum, adanya subjek, adanya prestasi, adanya kata sepakat, dan adanya akibat hukum, kelimanya telah

tertera dalam klausula perjanjian kerjasama yang selanjutnya menurut Pasal 1338 KUHPerdara berlaku sebagai Undang-undang bagi PT. BNI (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians. Ditinjau dari aspek hukum perbankan, unsur-unsur kredit diantaranya kepercayaan, tenggang waktu, pemaparan terkait tingkat resiko yang akan dihadapi serta prestasi juga telah tercantum dalam klausula perjanjian kerjasama.

2. Penyelesaian sengketa yang ditempuh salah satu pihak melanggar perjanjian kerjasama antara Perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) adalah melalui beberapa jalur diantaranya jalur litigasi dan juga non litigasi. Dalam pelaksanaannya PT. BNI (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians lebih mengutamakan penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi.
3. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan properti (PT. Cukat Trengginas Arians) dengan PT. BTN (Persero) terhadap pelaksanaan perjanjian kerjasama pembiayaan perumahan dengan KPR telah tertera sepenuhnya didalam perjanjian kerjasama, yang mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing dan perlindungan hukumnya disesuaikan dengan wanprestasi yang dilakukan. Didalam perjanjian kerjasama ini juga sudah tertera klausula-klausula yang memaparkan tentang perlindungan hukum para pihak, baik itu perlindungan hukum yang sifatnya

mencegah terjadinya sengketa/membatasi tiap-tiap hak dan kewajiban para pihak (preventif) maupun perlindungan hukum yang merujuk kepada sanksi apabila terjadi wanprestasi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Perlu adanya klausula yang khusus membahas tentang Perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. BTN (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians dalam perjanjian kerjasama.
2. Perlu dijelaskan secara rinci tentang jalur penyelesaian sengketa yang menjadi rujukan PT. BTN (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians apabila terjadi sengketa dikemudian hari.
3. Perjanjian kredit yang dibuat secara buku oleh pihak Bank memberikan kewajiban kepada Perusahaan properti yang begitu banyak dan memberikan hak yang sangat luas kepada pihak Bank selaku kreditor. Untuk itu hendaknya ditinjau kembali agar hak dan kewajiban antara PT. BTN (Persero) dan PT. Cukat Trengginas Arians menjadi seimbang.



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1984

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

Hadjon, M. Philipus, *Tentang Kewenangan*, Surabaya : Yuridika, 1997.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Nurnaningsih, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Pardede, Marulak. *Likuidasi Bank dan Perlindungan Nasabah*, Jakarta Sinar Harapan, 1998.

Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Setiawan. R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 2006.

Takdir, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufaka*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.

Wahyu, Triaji. *Tesis: Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT. Bank NISP, Tbk Cabang Yogyakarta*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2008.

2. Perundang-undangan

Akta Perjanjian kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Cukat Trengginas Arians

Kitab Undang-undang Hukum Perdata