© Hak cipta milik UIN Suska State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA DI PERUMAHAN QUEEN PRIMADONA PERMATA HIJAU BERDASARKAN PASAL 74 AYAT (5) PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 20/PRT/M/2019

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Sebagian Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Fakultas
Syariah Dan Hukum

SALSABILLA
NIM. 12020723179

PROGRAM S1
ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2025 M /1446 H

UIN SUSKA RIAU

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **"PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA DI PERUMAHAN QUEEN PRIMADONA PERMATA HIJAU BERDASARKAN PASAL 74 AYAT (5) PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 20/PRT/M/2019 ",**

yang ditulis oleh:

Nama : Salsabilla

NIM : 12020723179

Program Studi : Ilmu Hukum

Demikian surat ini dibuat agar dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 2025

Pembimbing Skripsi I	Pembimbing Skripsi II
Dr. M. Afni Syahrin, SH., MH	**Dr. H.Maghfirah.M.A**
NIP. 19880430 201903 1 010	**NIP. 197410252003121002**

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta Milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA DI PERUMAHAN QUEEN PRIMADONA PERMATA HIJAU BERDASARKAN PASAL 74 AYAT (5) PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 20/PRT/M/2019 , yang di tulis oleh:

Nama	: Salsabilla
Nim	: 12120723179
Program Studi	: Ilmu Hukum

Telah di *Munaqasyahkan* pada :

Hari/ Tanggal	: Rabu, 8 Desember 2026
Waktu	: 08.00 WIB
Tempat	: Ruang Peradilan Semu Fakultas Syariah Dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 12 Januari 2026

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
H. Mhd. Kastulani, S.H., M.H. .....

Sekretaris
Roni Kurniawan, S.H.I., M.Sh. .....

Penguji 1
Syafrinaldi, S.H., M.A. .....

Penguji 2
Astil, S.HI., M.H. .....

Mengetahui :
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. H. Maghfirah, MA
NIP. 19741025 200312 1 002

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Salsabilla

NIM : 12020723179

Tempat Tgl. Lahir : Bukittinggi, 03 Februari 2002

Fakultas : Syariah dan Hukum

Prodi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi :

PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA DI PERUMAHAN QUEEN PRIMADONA PERMATA HIJAU BERDASARKAN PASAL 74 AYAT (5) PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 20/PRT/M/2019

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan skripsi saya tersebut, maka saya besedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 2025

Yang membuat pernyataan

SALSABILLA

NIM : 12020723179

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Sultan Syarif Kasim Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

ABSTRAK

Salsabilla, (2025) :

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 20/PRT/M/2019.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian kredit pemilikian rumah subsidi di PT.Bank Tabungan Negara,khususnya di perumahan Queen Primadona Permata Hijau,berdasarkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyaat No. 20/PRT/M/2019. Penelitian ini juga mengidentifikasi faktor faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjajian kredit tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, penelitian ini mengkaji pelaksanaan perjanjian kredit berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) peraturan tersebut dan menganalisis penyebab wenprestasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku,namun masi terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya. Faktor faktor yang menyebabkan wanprestasi antara lain kurangnya sarana prasarana,jauhnya dari pusat kota,jauh dari lokasi bekerja,jauh dari jalan raya.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pemahanman tentang pelaksanaan kredit pemilikan rumah subsidi dan upaya pencegahan wanprestasi di masa mendatang.

Kata Kunci : ***PT Bank Tabungan Negara, Perjanjian Jual Beli Rumah***

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrohim

Bersyukur kepada Allah SWT, sebab karunia serta rahmat yang diberi sampai peneliti bisa menuntaskan skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Berdarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 20/PRT/M/2019" dalam rangka pemenuhan sebuah kriteria mendapatkan gelar sarjana di jurusan ilmu hukum Fakultas Syari'ah dan hukum UIN Suska Riau, sholawat dan salam senantiasa tercurah untuk Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dari semua pihak dengan berbagai bentuk kontribusi yang diberikan,baik secara moril maupun materil. Dengan kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Ayahanda Heri Usdekiar, S.E dan Ibunda Afrina, serta adik – adik (Raihan,Abi,Khalif,Amira,Arsyla)byang telah meberikan seluruh dukungan, cinta dan kasih sayangnya, mengikhlaskan cucuran keringat dan ketulusan,untaian doa, serta pengorbanan tiada hentinya demi keberhasilan penulis.
2. Ibuk Prof. Dr.Hj. Leny Nofianti , M.S,S.E,M.Si, Ak, selaku rektor UIN Suska Riau.
3. Bapak Dr.H. Magfirah, M.A, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

6. Bapak Dr. Muhammad Darwis S,HI, S.H, M.H Selaku Wakil Dekan I. Ibuk Dr. Nurnasrinah, M.Si selaku wakil dekan ll dan Bapak Dr. M Alpi Syahrin,S.H,M.H selaku Wakil Dekan III.
7. Bapak Firdaus, S.H.,M.H, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum serta Bapak Rudiadi. S.H.,M.H, selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum.
8. Bapak Dr.M Alpi Syahrin, S.H.,M.H, selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. H. Magfirah, M.A, Selaku Pembimbing II penulis yang selama ini membimbing, mengarahkan dan memberikan ilmu dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Seluruh Dosen Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau khususnya Dosen pada Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum yang telah berkenan memberikan kesempatan, membina serta memberikan kemudahan kepada penulis dalam menimba ilmu pengetahuan sejak awal kuliah sampai dengan penyelesaian skripsi ini.
10. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum atas kesabarannya dalam memberikan pelayanan selama ini.

Penulis

Salsabilla

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR ISI

Kata Pengantar ii
DAFTAR ISI iv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Batasan Masalah 9
C. Rumusan Masalah 9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian 9
BAB II KAJIAN PUSTAKA 11
A. Kajian Teoritis 11
1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) 14
2. Perjanjian Jual Beli Rumah 26
B. Penelitian Terdahulu 39
BAB III METODE PENELITIAN 42
A. Jenis Penelitian 42
B. Pendekatan Penelitian 42
C. Lokasi Penelitian 42
D. Populasi dan Sampel 42
E. Data dan Sumber Data 44
F. Teknik Pengumpulan Data 45
G. Analisis Data 46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 47
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang 47

UIN SUSKA RIAU

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Rumah Subsidi 56

BAB V PENUTUP.....69

A. KESIMPULAN 69

B. SARAN..... 69

DAFTAR PUSTAKA 70

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi.[1] Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah tersebut, kesejahteraan masyarakat akan meningkat serta suasana kerukunan keluarga dan masyarakat akan tercipta didalamnya. Kesejahteraan masyarakat di Indonesia sering dikaitkan dengan kebutuhan pokok atau primer. Fasilitas perumahan menjadi tempat manusia dalam melakukan aktivitas hidup sehari-hari. Hampir semua keluarga baru mencari rumah sebagai tempat tinggal bahkan sebagian masyarakat menjadikan rumah sebagai sarana untuk berinvestasi yang sangat menguntungkan, sehingga kebutuhan akan rumah tidak akan berkurang. Secara umum investasi merupakan suatu tindakan suatu perusahaan dalam melakukan tanam modal atau rencana yang tujuannya mendapatkan keuntungan bagi perusahaan.[2]

Dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan bahwa :

"rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat .

[1] *http/www.eprints.perbanas.ac.id*
[2] Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal,* (Pekanbaru: Taman Karya, (2020), h. 11.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Berdasarkan data dari Real Estate Indonesia (REI), tiap tahun bisa mencapai 2,6 juta total kebutuhan akan rumah yang didorong oleh pertumbuhan penduduk. Angka pertumbuhan penduduk Indonesia sebesar 1,3 % pertahun apabila didata sekitar 241 juta jiwa jumlah penduduk yang berada di wilayah Indonesia. Untuk jumlah per Kepala Keluarga sekitar 4,3 jiwa. Maka jika dihitung 241 jiwa x 1,3% maka berjumlah 4,3 juta yang membutuhkan rumah. Untuk setiap tahunnya dibutuhkan sekitar 729 ribu unit perumahan. BPS mendata 49,3 unit jumlah rumah yang ada di Indonesia. Disebabkan kerusakan pada rumah 3% nya diperbaiki sehingga berjumlah 1.479.000 unit.[3]

Di Indonesia dari tahun ke tahun kebutuhan terhadap rumah terus bertambah. Dilihat dari perkembangan masyarakat yang semakin pesat, membuat semakin banyaknya masyarakat yang membutuhkan fasilitas rumah untuk tempat tinggal. Harga rumah akan terus naik karena kebutuhan tempat tinggal yang tinggi. Sehingga dengan naiknya harga rumah menyebabkan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan apabila membeli rumah secara cash/tunai. Kebutuhan akan perumahan menjadi masalah nasional yang harus dicarikan solusinya . Dalam hal ini, pemerintah maupun swasta berupaya dalam membangun perumahan untuk menunjang kebutuhan masyarakat.

Tahun 2011 diterbitkanlah "Undang-Undang No. 1 Tahun 2011

[3] Ahmad Maulidizen, "Penyelesian Wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya" *Jurnal Hukum,* Vol. 23 No.2, (2017)

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

memberikan kemudahan bagi masyrakat berpenghasilan rendah, didalam membahas pemerintah wajib memenuhi kebutuhan masyarakat dengan memberikan bantuan subsidi perumahan terkhusus untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Selain itu untuk pengaturan mengenai rumah bersubsidi kepemilikannya Apabila kita lihat semua peraturan perundang-undangan dimulai "Undang-Undang Dasar 1945" hingga peraturan perundang-undangan dan Fatwa DSN semuanya hampir sejalan yakni berusaha mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia4. Negara bertujuan memberikan kesejahteraan dan tempat tinggal yang layak buat warga negaranya5 tercantum didalam Pasal H ayat (1) UUD 1945 berbunyi: "setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".

Kategori perumahan ini yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau biasanya kita menyebutnya sebagai rumah subsidi ini dibangun guna memenuhi kebutuhan pokok hidup masyarakat khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilakukan oleh Kementerian PUPR. Pelaku pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpengasilan Rendah (MBR) yang selanjutnya disebut sebagai Pengembang adalah orang atau badan hukum yang menyelenggarankan kegiatan usaha penyediaan perumahan bagi MBR.

Selanjutnya Bank Umum dan Bank Umum Syariah adalah Bank Pelaksana yang bekerjasama dengan Kementerian PUPR dalam rangka

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

penyaluran kemudahan dan/atau bantuan pemilikan rumah bagi MBR. Bank Konvensional melakukan investasi dan kegiatan yang halal dan juga haram, memakai perangkat bunga atau system riba, berorientas keuntungan, hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan pinjam meminjam, dan tidak terdapat dewan sejenis. Sedangkan Bank umum syariah melakukan investasi dan kegiatan yang halal saja, berdasarkan prinsip bagi hasil jual beli atau sewa menyewa, berorientasi pada keuntungan dan falah, hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraaan, serta penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah.

Membeli rumah dengan cara sistem angsuran yaitu menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang akan mempermudah serta memberikan manfaat oleh pembeli/debitur namun tentunya terikat akan perjanjian. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkret atau suatu peristiwa. Seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau dua orang dimana mereka berjanji untuk saling melakukan suatu yang diperjanjikan disebut suatu perjanjian. Hal yang harus dilaksanakan dan dilakukan itu disebutr sebagai prestasi.

Sering kita kenal istilah kontrak sebagai pelaksanaan proses pembangunan. Kontrak merupakan suatu perjanjian dalam bentuk tertulis yang berefek timbal balik lalu dibuatlah dengan kemauan sendiri oleh masing-masing pihak untuk menjalankan atau tidak menjalankan sesuatu demi keperluan lainnya, atau demi suatu keperluan bersama untuk perkembangannya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

tidak cukup dilihat dari keinginan baik para pihak saja. Setiap pihak selalu mempunyai keinginan dan menginginkan hal yang bisa dijamin bahwa pihak lain memenuhi janjinya.

Rumah merupakan salah satu harta yang berharga. Harganya yang akan terus naik sehingga menguntungkan apabila disewakan kembali. Sejatinya, pemerintah membangun rumah subsidi untuk menaikan taraf hidup masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tentunya bagi masyarakat hal ini menguntungkan dapat memiliki rumah layak huni. Setelah rumah tersebut terbeli, pemilik rumah beranggapan memiliki hak penuh atas rumah tersebut.[4]

Pembelian rumah secara kredit harus dilakukan dengan sebuah perjanjian antara debitur dan kreditur. Dalam pelaksanaan perjanjian KPR Subsidid terdapat berbagai macam permasalahan didalamya dan perlu penyelesaian terhadap permasalahan tersebut. Dalam penelitian ini membahas mengenai perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Sejahtera Tapak antara debitur Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang dengan PT. Bank Tabungan Negara Jl.Jendral Sudirman. Bank ini merupakan penyaluran KPR subsidi FLPP untuk pembayaran kredit Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang.

Setelah perjanjian KPR ini ditandatangani oleh kedua belah pihak ternyata terdapat cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Pasal 74 Ayat (5)

[4] Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : Intermasa, 1987)

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PERMEN PUPR NO.20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berrpenghasilan Rendah didalam pasal tersebut dijelaskan bahwa debitur tidak diperbolehkan menyewakan/mengalihkan rumah subsidi yang dibeli secara kredit kepada pihak lain jika masih dalam proses kredit. Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:[5]

1. Pewarisan;
2. Telah dihuni dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Umum Tapak;
3. Telah dihuni 20 (dua puluh) tahun untuk Sarusun Umum;
4. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi, atau
5. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Selain yang disebutkan Pasal 74 Ayat (5) PERMEN PUPR NO. 20/PRT/M/2019, KPR Bersubsidi yang masih dalam proses kredit debitur tidak diperbolehkan menyewakan atau bahkan mengalihkan kepemilikan rumah tersebut kepada pihak lain. Apabila dalam hal ini debitur tidak menepati isi dari perjanjian maka debitur dianggap wanprestasi dan berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) debitur berkewajiban menanggung segala resiko yang timbul dan bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterima dan melunasi seluruh

UIN SUSKA RIAU

[5]Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jakarta: Kementerian PUPR.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

kewajiban.

Di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang dibangun sebanyak 72 unit perumahan. Diambil debitur secara cash sebanyak 16 unit dan 50 unit secara kredit. Dari 50 unit perumahan, 20 unit diantaranya disewakan oleh debitur kepada pihak lain. Pihak Bank sendiri baru hanya memberikan surat peringatan kepada debitur-debitur yang melanggar dan hingga saat ini masih dijumpai rumah subsidi yang disewakan oleh pemiliknya.

Surat perjanjian tersebut telah mengikat antara debitur dan kreditur atas kepemilikan rumah. Suatu prestasi apabila tidak terpenuhi karena suatu kesalahan debitur maka muncul wanprestasi. Kewajiban itu tidak terpenuhi kemungkinan ada 2 alasan yakni :

1. Baik itu lalai atapun kesalahan langsung dari debitur dianggap kesalahan yang dilakukan debitur.
2. Karena sesuatu yang terjadi diluar kemampuan debitur sendiri dianggap karena suatu keadaan memaksa (*force majeure*).[6]

Debitur wajib dalam pemenuhan prestasinya. Debitur dianggap ingkar janji apabila tidak dapat melakukan yang sudah diperjanjikan kecuali dalam keadaan memasksa. Demikian prestasi tersebut tidak dapat terpenuhi karena telah terjadi wanprestasi oleh debitur. Wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum terhadap pihak yang melakukan dan dapat dituntutnya pihak

[6] Sohendro, Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum,(Yogyakarta: FH UII Press, 2014.)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

yang menimbulkan kerugian terhadap hak pihak lain. Pihak yang merasa dirugikan atas suatu wanprestasi bisa menuntut pihak yang melakukan wanprestasi dengan pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian bahkan meminta ganti kerugian.

Alasan penulis memilih penelitian ini terdapat wanprestasi yang dilakukan debitur dalam bentuk KPR Bersubsidi disewakan ketika masih dalam proses kredit. Kenyataan yang ditemukan dilapangan tidak sesuai dengan diperjanjikan debitur dalam surat perjanjian KPR Bersubsidi berdasarkan "Pasal 74 Ayat (5) PERMEN PUPR No.20/PRT/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah" menyatakan debitur tidak boleh menyewakan rumah subsidi tersebut ketika masih dalam proses kredit pada bank.[7] Lalu kemudian akan dibahas penyelesaian dari bentuk wanprestasi yang dilakukan debitur.

Berdasarkan pemaparan yang melatarbelakangi penelitian ini, maka dengan ini penulis sangat tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul **"**Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA Di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang Berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 " tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

[7] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendang,Pasal 7 Ayat (5).

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

B. Batasan Masalah

Adapun yang menjadi batasan masalah dalam penulisan yang akan penulis teliti adalah tentang Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA Di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang Berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 " tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan ini, ditarik beberapa rumusan masalah oleh penulis yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umun Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019?
2. Apa faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi terhadap perjannjian kredit rumah subsidi?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan diatas maka tujuan penelitian penulis yaitu ;

a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah subsidi berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M,2019.

UIN SUSKA RIAU

b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian kredit di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang.

2. Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan berbagai manfaat yaitu ;

a. Untuk memperluas pemahaman dan wawasan bagi penulis dalam bidang ilmu hukum.
b. Untuk memecahkan masalah serta mencari solusi terhadap timbulnya masalah dalam penelitian ini.
c. Dapat menjadi rujukan atau literatur bagi siapa saja yang membutuhkan dan sebagai persyaratan wajib untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teoritis

1. PT. Bank Tabungan Negara

a) Sejarah Berdirinya PT.BTN Cabang Pekanbaru

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung,sejarah Hindia-Belanda melalui Koniklijik Besluit No.27 tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan Pootspar Bnak.Kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki empat (4) cabang yaitu Jakarta,Medan,Surabaya dan Makassar.Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu,sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan tabungan besar besaran dalam waktu yang relatif singkat. Namun demikian keadaan keuangan pootspar bank pulih kembali pada tahun 1941.Pada Tahun 1942 Hindia-Belanda menyerah tanpa syarat kepada pemerintah Jepang.Jepang membekukan kegiatan Pootspar Bank dan mendirikan Tyokin Kyoku sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan.[8]

[8] KPR BTN SUBSIDI,Websait BTN diakses 25 Maret 2024,http://www.btn.co.id

Usaha pemerintah Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan Tyokin Kyoku hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta. Proklamasi kemerdekaan RI 17-08-1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambil alihan TyokinKyoku dari Pemerintah Jepang ke Pemerintah R.I. dan terjadilah penggantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS. Bapak Darmosoetanto ditetapkan oleh Pemerintah R.I. menjadi Direktur yang pertama. Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Oeang Republik Indonesia (ORI) tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang.

Karena agresi militer (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor,termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949.Saat KANTOR TABUNGAN POS dibuka kembali (1949).

Nama KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN POS RI lembaga ini bernaung dibawah Kementerian Perhubungan.Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang substantif bagi sejarah BTN adalah dikeluarkannya Undang Undang Darurat No 9 Tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950 yang mengubah nama POSTPAARBANKAN INDONESIA berdasarkan staatsblat No 295 tahun 1941 menjadi BANK TABUNGAN POS dan memindahkan induk kementrian dan Kementrian Perhubungan ke

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kementrian Keuangan dibawah Menteri Urusan Bank Sentral.Walaupun dengan Undang Undang Darurat tersebut dikuhkuhkan dengan UU No 36 tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953.

Perubahan nama dari BANK TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA didasarkan pada PERPU No.4 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan Undang-Undang No. 2 tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964. Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik negara ditetapkan dengan

Undang-Undang No.20 tahun 1968 tanggal 19-12-1968 yang sebelumnya (Sejak Tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BNI unit V. Jika tugas utama saat pendiriaan Postspaarbank (1897) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976. Karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN.

Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkanya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dan UU No.7 tahun 1992 bentuk

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

hukum BTN, berubah menjadi Perusahaan Perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan call name Bank BTN. Berdasarkan kajian consultan independent, Price Waterhouse Coopers. Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat Nomor S-544/MMBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi. Dari tahun ketahun, bank BTN berupaya untuk melaksanakan diversifikasi sarana dan prasarana. Terutama dengan cara pembukaan Kantor Cabang dan Kator Cabang Pembantu baru yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Salah satunya dengan pembukaan Kantor Cabang Pekanbaru. Kemudian ditingkatkan lagi dengan pembukaan kantor Cabang Pembantu di wilayah Pekanbaru yaitu Kantor Cabang Pembantu (KCP) Panam, KCP Arifin Ahmad KCP rumbai, KCP Delima, dan KCP Nangka.

b) Visi, Misi dan Nilai Besar PT. Bank Tabungan Negara (Persero**)**

1. Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), yaitu: Menjadi bank yang termuka dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah.
2. Misi Bank Tabungan Negara Yaitu :
   a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan
      dan industri yang terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha

UIN SUSKA RIAU

kecil menengah, serta menyediakan produk dan jasa perbankan lainnya.

b. Menyiapkan dan mengembangkan sumber daya manusia (SDM) yang berkualitas dan profesional serta memiliki integritas yang tinggi.

c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini yang berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan nasabah.

d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance untuk meningkatkan Shareholder Value.

e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungan nya .

3. Nilai Dasar Nilai dasar yang dianut oleh Bank BTN untuk mewujudkan dan melakukan misi bank tersebut:

Sebagai orang yang beriman dan bertaqwa, pegawai BTN taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran agamanya masing-masing secara khusuk.

c) Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (Persero) KC Pekanbaru.

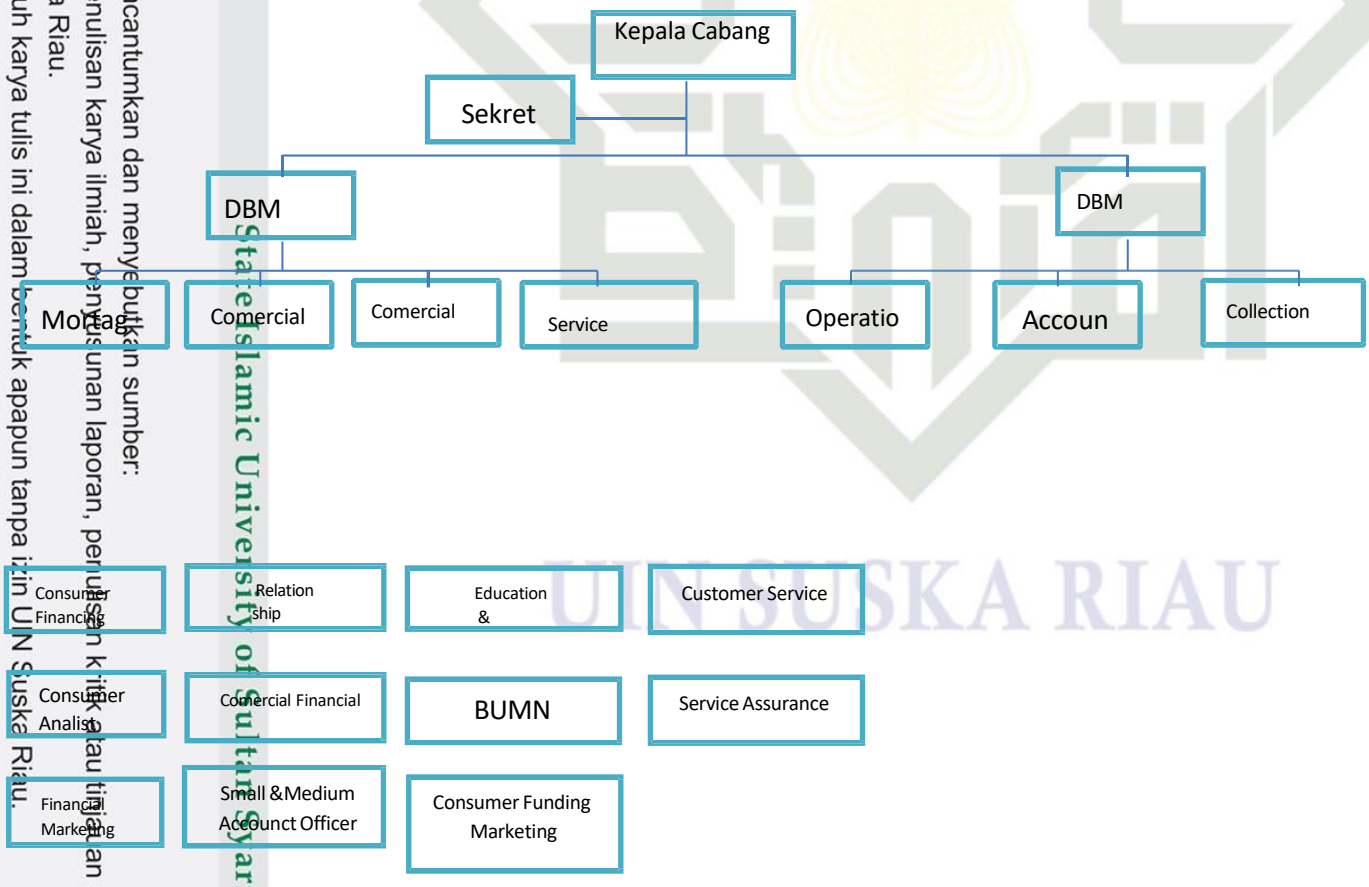
Perencanaan suatu organisasi sangat penting artinya bagi

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

suatu persoalan karena struktur organisasi dapat memperjelaskan batas dari tugas, wewenang, tanggung jawab seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi, sehingga hal ini dapat menghilangkan hambatan-hambatan dalam melaksanakan pekerjaan yang disebabkan oleh kebingungan dan ketidaktentuan dari pemberian tugas, serta untuk melakukan jaringan komunikasi keputusan yang akan mendukung sasaran pencapaian tugas. Untuk lebih jelasnya lagi struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara KC Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Gambar 1.1

Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KC Pekanbaru



© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Kepala Cabang

a. Memimpin kantor cabang ditempat kedudukanya dan bertindak untuk dan atas nama direksi di dalam maupun di luar pengadilan dalam hubunganya dengan pihak lain atau pihak ketiga di luar wilayah kerjanya yang berhubungan dengan usaha bank berdasarkan surat kuasa umum dan surat kuasa khusus dari direksi.

b. Bertanggung jawab atas kebenaran penyusunan laporan secara berkala maupun insidentil dan laporan lainnya sehubungan dengan fungsi kantor cabang.

c. Pengelolaan harta kekayaan bank dan seluruh kegiatan kantor cabang berdasarkan prinsip-prinsip ketatalaksanaan yang sehat dan tertib sesuai ketentuan dan prosedur yang ditetapkan direksi.

d. Pelaksanaan dan pengusahaan pembayaran kembali kredit yang diberikan dengan cara yang dapat di pertanggung jawabkan.

e. Pengawasan terhadap tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dengan mengadakan evaluasi.

2. Sekretaris

a. Mengatur segala aktivitas manajemen dan administrasinya bagi kepentingan manajemen cabang.

b. Membantu manajemen dalam berkomunikasi dengan berbagai pihak luar cabang.

3. Deputy Branch Manager (DBM) Consumer

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tugas dari DBM Consumer adalah memantau dan melakukan pengawasan kredit pinjaman dalam jumlah perseorangan. dan memantau tugas – tugas yang diberikan untuk bawahan serta mengadakan evaluasi. Deputy branch manager consumer membawahi tiga seksi pokok diantaranya:

a. Mortgage & Consumer Lending Tugas dari mortgage & consumer lending adalah melakukan peminjaman terhadap nasabah perseorangan dengan proses pinjaman yang sudah ditentukan oleh kantor pusat. Mortgage & Consumer Lending sendiri terpecah menjadi tiga bagian yang terdiri dari loan marketing, customer loan service dan junior consumer analyst.
b. Consumer Funding & Service Tugas dari consumer funding & service yaitu melakukan pendanaan langsung. Consumer funding & service sendiri terdiri dari beberapa bagian diantaranya adalah consumer funding dan post office marketing.
c. Customer Care Tugas dari customer care yaitu melakukan pelayanan terhadap nasabah bank tabungan Negara dan memberikan informasi serta menangani masalah ataupun pengaduan nasabah.

4 Deputy Branch Manager (DBM) Consumersial

Deputy Branch Manager Commercial melakukan pinjaman ataupun pendanaan dalam jumlah besar.Bagian ini membawahi dua seksi pokok:

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Housing & Commercial Lending Tugas dari housing & commercial lending adalah melakukan pinjaman dalam jumlah besar, pinjaman dalam jumlah besar terdiri dari organisasi, pendidikan, apartemen yang pinjaman itu sendiri merupakan dari organisasi besar.

b. Commercial funding & Service Tugas dari commercial funding & service adalah melakukan pendanaan langsung.

d) Kegiatan Usaha PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) meliputi produk dana, kredit dan jasa. Berikut beberapa jenis produk dana, kredit dan jasa yang ada pada Bank BTN, yaitu :

1 Produk Dana

Produk simpanan yang disediakan oleh PT. Bank Tabungan Negara, yaitu:

a) Tabungan Batara

Tabungan yang diselenggarakan oleh PT. Bank Tabungan Negara untuk membiasakan masyarakat Indonesia menabung, dan tabungan ini diperuntukan secara perorangan maupun lembaga. Dalam penyetoran dan penarikannya dapat dilakukan disemua kantor cabang atau kantor cabang pembantu dan juga bisa dijadikan sebagai suatu persyaratan

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan jaminan kredit.

b) Tabungan e-Batara Pos

Merupakan peremajaan dari produk tabanas batara yang diselenggarakan bekerjasama dengan PT. Pos Indonesia (Persero) melalui loket kantor pos yang telah ditentukan.

c) Tabungan Batara Prima

Tabungan yang diselenggarakan yang dimaksudkan untuk membudayakan kebiasaan menabung dengan sasaran golongan ekonomi menengah keatas, dimana jika penabung tidak menarik dananya selama dua bulan maka akan memperoleh bonus bunga. Selain itu tabungan ini juga merupakan tabungan dengan suka bunga yang tinggi dan fleksibilitas penarikan serta dilengkapi dengan fiturfitur menarik.

d) Tabungan Haji Nawaitu

Merupakan tabungan yang diperuntukan bagi calon jamaah haji dalam rangka persiapan biaya perjalanan dalam menunaikan ibadah haji.

e) Giro

Merupakan produk simpanan dengan fleksibilitas yang tinggi penarikannya yang dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek atau bilyet giro serta media lainnya.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

f) Deposito Berjangka

Merupakan simpanan dalam mata uang yang menguntungkan dan bunga deposito dapat dikapitalisasikan ke dalam pokok dan juga dapat dipindahbukukan untuk pembayaran angsuran rumah, tagihan rekening listrik dan telepon. Jangka waktu penempatan bervariasi mulai dari 1, 3, 6, 12 dan 24 bulan serta dapat dijadikan sebagai jaminan kredit.

g) Sertifikat Deposito

2 Produk Jasa Bank

Produk jasa yang disediakan adalah :

a) ATM Batara

Merupakan fasilitas layanan kartu bagi nasabah tabungan dan giro (RpPerorangan) di Bank BTN yang memberikan kemudahan bagi nasabah yang memenuhi berbagai macam kebutuhan transaksi melalui mesi ATM seperti tarik tunai, pembayaran tagihan dan sebagainya.

b) Kiriman Uang

Merupakan fasilitas jasa pelayanan Bank BTN untuk pengiriman uang dalam bentuk rupiah maupun mata uang asing yang ditujukan kepada pihak lain disuatu tempat (dalam atau luar negeri)

c) Inkaso

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1) Dalam Negeri

Merupakan jasa pelayanan Bank BTN untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga atau inkaso tanpa dokumen ditempat lain di dalam negeri.

2) Luar Negeri (Collection)

Merupakan jasa pelayanan Bank BTN untuk menagihkan pembayaran atas suatu warkat atau dokumen berharga kepada pihak ketiga yang berada diluar negeri menggunakan jasa bank koresponden.

d) Money Changer

Merupakan pelayanan yang di berikan kepada masyarakat yang ingin menjual atau membeli mata uang asing tertentu, yang mempunyai catatan kurs pada Bank Indonesia (BI).

e) Safe Deposit Box

Merupakan sarana penyimpanan barang atau surat berharga yang aman dan terjaga dari resiko kebakaran, bencana alam, dan sebagainya.

f) Bank Garansi

Merupakan pernyataan yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabah untuk menjamin resiko tertentu yang timbul apabila nasabah tidak dapat menjalankkan kewajibannya dengan baik kepada pihak menerima jaminan.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

g) SPP Online Perguruan Tinggi

Merupakan layanan Bank BTN bagi perguruan tinggi atau sekolah dalam menydiakan delivery channel menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online.

h) Payment Point di Loket Bank BTN

Merupakan fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin.

i) Usaha Pinjaman atau Kredit

Usaha pinjaman kredit kepada PT. Bank Tabungan Negara, dalam bentuk :

1. Kredit Giya Utama
2. KPR Platinum
3. Kredit Griya Multi
4. Kredit Swa Griya
5. Kredit Swadana
6. Kredit Perumahan Perusahaan
7. Kredit Ringan Batara
8. Kredit Usaha Mikro atau Kecil
9. Kredit Yasa Griya
10. Kredit Pendukung Perumahan
11. Kredit Modal Kerja Kontraktor.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Perjanjian Jual Beli Rumah

Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak terlepas dari yang namanya hubungan kausal dengan manusia lain. Tentu tidak selamanya hubungan ini membaik, kadangkala salah satu pihak melakukan hal yang tidak baik atau curang terhadap pihak lain. Sedangkan salah satu pihak yang lainnya mengalah atau dengan sengaja dikalahkan oleh pihak tersebut. Oleh karena itu, untuk mendapatkan suatu keadilan dibutuhkan peranan hukum sebagai tata norma dan tata kehidupan yang diharapkan adil bagi para pihak.[9]

Untuk melangsungkan perikatan diperlukan suatu perjanjian sebagai media hukumnya. Perkembangan dalam dunia bisnis saat ini sudah tidak asing lagi dengan kata investasi, salah satunya melakukan perjanjian dalam kerjasama investasi rumah. Didalam melakukan perbuatan hukum para pihak biasanya mengakulasikan dalam bentuk perjanjian tertulis. Terdapat hak dan kewajiban didalam perjanjian tersebut. Pihak pertama mempunyai hak untuk menuntut sesuatu yang dirasa merugikan dari pihak kedua, sedangkan pihak kedua juga mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak pertama, dan begitu juga sebaliknya. Perjanjian tertulis ini memudahkan para pihak untuk mengetahui hak dan kewajiban yang ada didalam perjanjian tersebut.

[9] Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (UU No.1 Tahun 2011 Pasal 57 Ayat (1))

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut Overeenkomst dan hukum perjanjian adalah overeenkomstenrecht. Menurut Prof. Utrecht, memakai istilah Overeenkomst untuk istilah "perjanjian". Sedangkan menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, memakai istilah "persetujuan" untuk terjemahan overeenkomst. Dipakai dua istilah untuk overeenkomst, yaitu perjanjian dan persetujuan. Penyebutan perjanjian sama dengan persetujuan, karena untuk melakukan sesuatu hal kedua belah pihak telah setuju.[10]

Menurut Prof. Subekti, artian kata "perikatan" (verbintenis) lebih luas dari kata "perjanjian", karena perikatan dapat terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Dengan demikian, hubungan antara perjanjian (overeenkomst) dan perikatan (verbintenis) yaitu perjanjian melahirkan perikatan. Bagian dari perikatan sendiri adalah perjanjian. Jadi, perjanjian melahirkan perikatan, dan perikatan merupakan suatu sumber yang penting yang dapat melahirkan perikatan.

Sistem hukum Indonesia menempatkan perjanjian pada Buku III KUHPerdata yang selanjutnya disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan tentang perikatan yang sifatnya terbuka. Kata perjanjian tidak seluas arti kata perikatan, karena yang terkandung dan yang berisi didalam kata perikatan hanya mengenai pengertian hubungan hukum, yang sumbernya sama sekali tidak pada perjanjian.

[10] Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 11 Ayat (1).

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

a. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas pokok perjanjian.[11]

Adapun asas-asas pokok perjanjian yaitu :

a. Asas konsensualisme

Asas ini memiliki artian yaitu sejak terjadinya kesepakatan antara para pihak (pihak pertama dan pihak kedua) maka dengan itu dianggap telah lahir suatu perjanjian. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (convergence of wills) atau konsesus para pihak yang membuat kontrak. Sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata hal ini mengenai syarat sahnya terjadinya suatu perjanjian. Ada terdapat pengecualian terhadap asas ini yaitu :

1) Dalam perjanjian formil

Diperlukan suatu formalitas tertentu disamping kata sepakat. Misalnya perjanjian perdamaian dalam Pasal 1851 KUH Perdata.

2) Dalam perjanjian riil

Harus adanya tindakan nyata disamping kata sepakat.

[11] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,Asas Kebebasan Berkontrak, Pasal 1338.

Misalnya perjanjian hak gadai dalam pasal 1152 KUH Perdata.

Namun dalam keadaan tertentu ada suatu hal yang mencerminkan bahwa tidak dapat terwujudnya kesepakatan didalam suatu perjanjian. Hal itu disebabkan oleh cacat kehendak (wilsgebreke) yamg mempengaruhi timbulnya perjanjian. Cacat kehendak didalam KUHPerdata meliputi 3 hal yaitu:

1. Kesesatan atau dwaling (Pasal 1322 KUHPerdata);
2. Penipuan atau bedrog (Pasal 1323 KUHPerdata);
3. Paksaan atau dwang (Pasal 1328 KUHPerdata).

Dengan menghormati kesepakatan bersama asas konsesualisme mempercayai secara tidak langsung juga menghormati martabat manusia. Puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda "een man een man word een word", yang artinya dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia.

b. Asas Kekuatan Mengikat Kontak (Pacta Sun Servanda)

Pact Sun Servanda disebut juga sebagai asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian. Asas ini merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas Pact Sun Servanda termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah akan sama kuatnya seperti halnya Undang-undang yang dibuat legislator dan tentunya seluruh pihak harus menaatinya, bahkan perlu dipaksakan dengan bantuan para penegak hukum (hakim, jurusita). Pada dasarnya ketentuan tersebut untuk para pihak agar memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian dalam membuat perjanjian bebas menentukan : (i) isi, (ii) berlakunya syarat-syarat perjanjian, (iii) dengan bentuk tertentu atau tidak, (iv) bebas memilih Undang-undang mana yang aan dipakai untuk perjanjian itu.

Hakim maupun pihak ketiga "dilarang mencampuri isi" dari perjanjian para pihak yang telah membuatnya, hal ini merupakan konsekuensi dari asas pacta sun servanda. Selain itu, pihak ketiga ataupun orang lain tidak dapat mengurangi hak orang lain atas isi dari perjanjian yang dibuat itu. Inilah dua konsekuensi terhadap asas pacta sun servanda.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak mempunyai posisi yang sentral, meskipun tidak dituangkan kedalam bentuk aturan hukum tetapi dalam hubungan kontraktual antara para pihak asas ini memiliki pengaruh yang sangat kuat. Asas kebebasan

berkontrak merupakan tiang hukum perdata, khusunya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata.

Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bagi mereka yang membuat perjanjian secara sah maka perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang- undang untuk mereka yang melakukan perjanjian tersebut. Asas ini mempunyai arti, bahwa bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya apabila mereka tunduk terhadap perjanjiannya. Tunduk disini maksudnya adalah tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan juga Undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan perjanjian atau tidak melakukan perjanjian. Pihak juga bebas melakukan perjanjian dengan siapapun. Selain itu diberikan kebebasan terhadap isi perjanjian, para pihak berhak menetukan isi perjanjian, pelaksanaan serta persyaratan, hingga bebas dalam menentukan bentuk perjanjian seperti apa yang pihak inginkan baik perjanjian secara tertulis maupun secara perjanjian lisan.

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup atas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3) Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya;

4) Kebebasan untuk membuat obyek suatu perjanjian;

5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;

6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang- undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan berkontrak berkembang kearah ketidakseimbangan bagi para pihak yang membuat perjanjian, agar terlaksana secara proporsional dibuat ketentuan yang bersifat memaksa agar terciptanya hak dan kewajiban antara para pihak. Maka penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata harus juga berkaitan dengan kerangka pemahaman pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan lainnya.

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa: " Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Undang-undang pun sendirinya tidak memberikan defenisi yang jelas mengenai maksud itikad baik. Didalam pengaturan Pasal ini perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatuhan dan keadilan. Sedangkan Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan bahwa: "persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengantegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya, persetujuan dituntut

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berdasarkan keadilan, kebiasaan, dan sikap undang-undang".

Menurut beberapa sarjana (P. L. Werry, Athur S, Hartkamp, dan Marrianne M. M. Tillem) sehubungan dengan fungsi itikad baik yang termuat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, terdapat fungsi utama itikad baik yaitu:

1) Fungsi yang mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (fair);
2) Fungsi menambah atau melengkapi (aanvullende van de geode trouw), artinya apabila teradap hak dan kewajiban antara para pihak yang seacar tegas tidak dinyatakan didalam kontrak maka itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian;
3) Fungsi membatasi atau meniadakan (beperkende en gerigerende werking van de geode trouw), apabila terdapat alasan-alasan yang sangat penting maka fungsi ini dapat diterapkan.

e.Asas Kepribadian

Perjanjian berasaskan kepribadian artinya adalah hanya bagi mereka yang melakukan perjanjian yang dapat mengikatan dirinya pada perjanjian tersebut. Bahkan orang lain tidak dapat mengikatkan dirinya atas nama orang yang membuat perjanjian, hal ini dinyatakan

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

didalam Pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengandakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”

Ini berarti perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya sebagaimana telah dijelaskan didalam Pasal 1340 KUHPerdata. pihak ketiga tidak dapat menanggung kerugian dari perjanjian tersebut, karena perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya yaitu pihak pertama dan kedua saja.Namun ada pengecualian terhadap ketentuan ini, didalam Pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung unsure syarat semacam itu’.

f. .Asas Obligator

Asas obligator adalah suatu kontrak yang artinya sah apabila suatu kontrak tersebut sudah mengikat namun hanya sebatas menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.

g. Overmach

Kejadian yang tidak dapat diduga bahkan diluar kemampuan kita disebut dengan Overmach. Sehingga akibat dari kejadian ini kita terbebas dari keharusan dalam membayar ganti kerugian atau dapat diputuskan terlepas dari suatu tuntutan.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

b. Unsur-Unsur Perjanjian

Untuk membuat ketentuan-ketentuan didalam perjanjian, harus ada unsure-unsur yang dijadikan acuan. Adapun unsur-unsur yang terdapat didalam perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Unsur Esensialia

Unsure Esensialia adalah unsur yang harus ada dalam didalam perjanjian merupakan hal yang pokok. Suatu perjanjian akan menjadi tidak sah dan tidak dapat mengikat para pihak yang membuatnya jika tidak ada hal pokok tersebut. Sebagai contoh, unsure esensialia dalam suatu perjanjian jual beli adalah adanya barang dan jasa, dan contoh lagi didalam perjanjian minjam meminjam adalah adanya barang yang dipinjamkan dan jumlah/nilai barang yang dipinjamkan.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah ketentuan umum yang bersifat tidak wajib. Artinya, perjanjian akan tetap sah meskipun unsur ini tidak terpenuhi, dan perjanjian akan tetap mengikat bagi para pihak. Contoh hal-hal umum yang termasuk unsur naturalian antara lain yaitu cara pembayaran, waktu, tempat penyerahan, serta biaya pengangkutan dan pemasangan instalasi. Misalnya ternyata tidak diatur mengenai biaya pengangkutan dan balik nama didalam sebuah kontrak jual beli kendaraan, maka dalam hal ini biaya

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

pengangkutan dan balik nama kendaraan akan ditanggung oleh pembeli tentunya hal ini sudah menjadi suatu kebiasaan.

c. Unsur Aksidentalia

Unsur Aksidentalia adalah hal khusus yang dinayatakan didalam perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak. Aksidentalia artinya bisa ada atau diatur, bias juga tidak, tergantung kepada keinginan kedua belah pihak apakah merasa perlu dibuat ataukah tidak. Selain itu, Aksidentalia adalah unsur pelengkap dalam sebuah perjanjian yang merupakan secara khusus ketentuan-ketentuan tersebut dapat dataur oleh para pihak. Factor pelengkap dari kedua unsure diatas adalah unsure aksidentalia ini. Misalnya, suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi itu dilakukan.

c. Jenis – Jenis Perjanjian

Semua perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, adapun didalam Pasal 1338 ayat (1) dapat dibedakan dua macam bentuk perjanjian yaitu perjanjian secara tertulis dan perjanjian berbentuk lisan.[12]

a. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang diuat oleh para pihhak dalam bentuk lisan. Tulisan disini maksudnya adalah

[12] Sulaiman,M, *Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi,* (Jakarta: 2018)

perjanjian yang dapat memberikan krpastian hukum bagi para pihak yang mrmbuatnya dan juga sebagai alat bukti. Apabila dikemudian hari muncul permasalahan yang menimbulkan sengketa maka perjanjian secara tertulis ini dapat dijadikan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum di persidangan. Sebagaimana dimaksud penjelasan diatas, ada 3 bentuk perjanjian tertulis yaitu:

1) Perjanjian bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang hanya bersangkutan saja. Perjanjian dibawah tangan ini tidak mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga, tetapi hanya mengikat para pihak ada didalam perjanjian. Apabila perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak yang ada didalam perjanjian berkewajiban untuk membuktikan bahwa keberatan terhadap pihak ketiga yang mencoba menyangkal perjanjian tersebut.

2) Perjanjian sanksi notaris guna melegalisir tanda tangan para pihak. Notaris disini berfungsi sebagai kesaksian atas suatu dokumen yang kemudian hanya untuk melegalisir kebenaran atas tanda tangan kedua belah pihak. Kesaksian tersebut sayangnya tidak dapat mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Apabila dikemudian hari salah satu pihak menyangkal isi perjanjian, maka pihak yang menyangkal harus

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dapat membuktikan penyangkalannya.

3) Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabatan yang berwewenang disebut akta notaris. Notaris, camat PPAT merupakan pejabat yang berwewenang. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun untuk pihak ketiga.

b. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud ucapan atau biasa disebut secara lisan. Timbulnya ucapan ini dikarenakan adanya kesepakatan yang terjadi antara para pihak. Kesepakatan ini tanpa kita sadari dikatakan sebagai suatu perjanjian, pdahal sebenarnya antara pihak satu dan lainnya sudah terjadi perjanjian.[13]

Dalam menjalankan bisnis sering kali menggunakan jenis perjanjian. Jenis-jenis perjanjian tersebut antara lain:

1) Perjanjian jual-beli, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah diperjanjikan (Pasal 1457-1546 KUHPerdata).

[13] G. Widjaja, *Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi Tahun 2019*, Vol No 10 Vol No 1, Jurnal Hukum dan Masyarakat.

2) Perjanjian tukar-menukar, yaitu suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik (Pasal 1541-1546 KUHPerdata).
3) Perjanjian sewa menyewa, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pembayarannya (Pasal 1548-1600 KUHPerdata).
4) Perjanjian perburuhan, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu (buruh) mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lain (majikan) untuk suatu waktu tertentu melakukan pekerjaan dengan menerima upah (Pasal 1601a-1603z KUHPerdata dan UU No. 13 Tahun 2003).
5) Persekutuan, yaitu suatu perjanjian dimana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya (Pasal 1618-1665 KUHPerdata).
6) Hibah, yaitu suatu persetutjuan dimana yang memberi hibah di masa hidupnya dengan cuma-cuma, dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan yang menerima hibah yang menerima penyerahan itu (Pasal 1666-1693 KUHPerdata).

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

7) Perjanjian pinjam pakai, yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma- cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang tersebut harus mengembalikan setelah memakainya atau setelah waktu tertentu (Pasal 1740- 1753 KUHPerdata).
8) Perjanjian pinjam-meminjam, suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yag lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang lainnya akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Pasal 1754-1773 KUHPerdata).
9) Perjanjian untung-untungan, yaitu suatu perjanjian yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu (Pasal 1774-1791KUHPerdata).
10) Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dimana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792-1819 KUHPerdata).
11) Perdamaian, yaitu suatu persetujuan dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

ataupun mencegah timbulnya suatu perkara (Pasal 1851-1864 KUHPerdata).

B. Penelitian Terdahulu

No	Penelitian saya	Penelitian Terdahuu	Persamaan	Perbedaan
1.	Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA Di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang Berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan	Imam Fuzan dengan Judul Akibat Hukum Tidak Terpenuhi Asas Konsesualisme Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Pada PT.BNI Persero Tbk),penelitian ini tahun 2019	Persamaan dalam judul penelitian terdahulu sama sama membahas tentang perjannian kredit kepemilikan rumah.	Perbedaan Penelitian Dengan Penelitian terdahulu,yaitu Peneliti Membahas Tidak terpenuhinya asas asas konsesualisme dalam Perjanjian Kredit kepemilikan

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

	Rakyat No.20/PRT/M/2019			rumah dan di atur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
2.	Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA Di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang	Dery Mersikta dengan Judul Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di PT Bank MANDIRI Cabang	Persamaan dalam judul penelitiam dengan penelitian terdahulu sama sama membahas Tentang wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.	Perbedaan Penelitian Dengan Penelitian terdahulu,yaitu Peneliti Membahas Tentang perlindungan hukum apa
	Berdasarkan Pasal 74 Ayat (5)	Medan,pelitian ini tahun 2017		Yang Didapatkan

UIN SUSKA RIAU

	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019			oleh nasabah akibat dari wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan rumah dan Undang Undang yang Yang Digunakan yaitu Undang Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan permukiman.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB III
METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis peineilitian yang digunakan dalam peineilitian ini adalah penelitian hukum Sosiologis, yaitu penelitian hukum yang memperoleh data dari sumber data primer dan sekunder.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif,yang berarti bahwa ini menggunakan data deskriptif. Data yang dikumpulkan dalam pendekatan ini bearasal dari apa yang dikatakan responden secara tertulis, lisan, dan juga dari kebiasaan atau perilaku mereka yang sebenarnya. Pendekatan ini tidak menggunakan angka atau alat pengukur.

Tujuan penelitian kualitatif ini adalah untuk meningkatkan pemahaman kita tentang fenomena sosial dan objek penelitian. Peneliti akan memulai penelitian mereka secara langsung untuk mendapatkan data yang diperlukan,sehingga data yang dipresentasikan tampak alami. Dalam metode kualitatif,data yang dibutuhkan dan digunakan adalah informasi yang tidak dikuantifikasikan.

C. Lokasi Penelitian

Penulis memilih lokasi penelitian dalam penelitian ini yaitu diwilayah Rimbo Panjang,tempat dimana berkedudukannya pihak debitur yaitu berada di Perumahan Queen Primadona Rimbo Panjang. Berdasarkan pengamatan peneliti terhadap lokasi ini maka penulis tertarik untuk mengambil lokasi di perumahan ini karena objek penelitian di lokasi ini cocok dengan penelitian yang akan penulis lakukan.

D. Populasi dan Sampel

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Pengertian Populasi

Populasi merupakan sekumpulan data terhadap obyek yang memiliki karakteristik yang sama, sehingga dikelompokkan agar dapat dijadikan sebuah populasi. Populasi dalam penelitian ini yaitu pihak debitur dan kreditur Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang.[14]

2. Pengertian Sampel

Bagian dari pupulasi adalah sampel. Kalimat ini meimiliki dua makna peirtama, seitiap unit populasi harus meimiliki peiluang untuk dianggap seibagai unit sampeil; keidua, sampeil dianggap seibagai populasi dalam beintuk miniatur, yang beirarti ukuran sampeil harus cukup untuk meinggambarkan populasinya.

Tabel III.1

Populasi dan Responden KPR Subsidi Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang

No	Responden	Populasi	Sampel	Persentase
1.	Debitur	72	5	100%
2.	Kreditur	1	1	100%

[14] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif,Kualitatif dan R&D,*(Bandung: Alfabeta 2017).

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

E. Data dan Sumber Data

1. Data Primer

Penelitian ini diperoleh berupa dengan metode pengamatan, observasi ataupun wawancara terhadap responden yaitu mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih memungkinkan melakukan variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan ketika wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian mengenai Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA Di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau Rimbo Panjang Berdasarkan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 " tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk menjawab permasalahan utama penelitian ini, bahan hukum diambil dari bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat kepada masyarakat atau lebih dikenal dengan perundang-undangan.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Kota Pekanbaru.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku- buku, jurnal, artikel, laporan hasil penelitian, rancangan undang- undang, dan pendapat pakar hukum. Bahan hukum sekuder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Buku-buku tentang pembentukan peraturan perundang-undangan dan yang berkaitan dengan penelitian ini.
2) Berbagai jurnal, artikel serta berita elektronik yang membahas tentang yang terkait dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berupa kamus atau dokumen non hukum.

F. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara: merupakan suatu kegiatan tanya jawab dalam sebuah penelitian yang ditujukan langsung kepada pihak yang akan dijadikan narasumber. Yang menjadi narasumbernya adalah pihak Debitur Perumahan Queen Primadona Permata Hijau yang

UIN SUSKA RIAU

menyewakan KPR Bersubsidi. Demikian alat pengumpulan data dalam penelitian ini yang penulis lakukan yaitu wawancara.

2. Obseirvasi: Peneliti melihat di lokasi ini sangat banyak debitur yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit rumah subsidi yang pelaksanaannya tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019.
3. Studi kepustakaan: Peinulis mengumpulkan informasi dari buku-buku referensi yang relevan deingan topik yang akan diteiliti. Sumbeir-sumbeir ini teirmasuk buku, jurnal, dan lain-lain.

G. Analisis Data

Analisis normatif kualitatif merupakan analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini karena data pada penelitian ini ditemukan dan dijabarkan berdasarkan norma-norma hukum, teori-teori hukum, serta doktrin hukum sehingga ketentuan berdasarkan peraturan tersebut tidak memakai perhitungan rumus stastik.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB V
PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan,maka disimpulkan bahwa Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No 20/PRT/M/2019 belum terlaksana baik dan semestinya di Perumahan Queen Primadona Permata Hijau di karenakan sangat banyak debitur yang melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan perjanjian yang sudah disepakati.
2. Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan,faktor penyebab terjadinya wanprestasi bukan karena keadaan memaksa (overmach) tetapi karena kesengajaan dan kelalaian dari debitur sendiri. Debitur di perumahan Queen Primadona Permata Hijau menyewakan rumah ketika masih dalam proses kredit yang disebabkan karena debitur mempunyai hunian lain,sarana prasarana kurang lengkap,rumah tidak layak huni,perceraian dan dijadikan oleh debitur sebagai investasi.

B. SARAN

1. Perlunya mensosialisasikan Pasal 74 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No

20/PRT/M/2019,sehingga debitur mengetahui akan hak,kewajiban dan larangan yang terdapat dalam pemilikan KPR Subsidi.

2. Seharusnya bank memeriksa kembali debitur yang akan mengajukan permohonan KPR Bersubsidi apakah nasabah tersebut sudsh tergolong penerima. KPR Bersubsidi tepat sasaran. Sera mengadakan sosialisai terhadap masyarakat yang minim pengetahuan akan larangan yang terdapat dalam KPR Bersubsidi;

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR PUSTAKA

A. SARAN

Afhami Sahal, (2019). *Hukum Perjanjian Kredit,* Sleman: Phoenix Publisher.

Bahsan.M,(2007). *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia,*Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

M, Sulaiman, (2018). *Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi,* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Purba Hasim, (2022). *Hukum Perikatan dan Perjanjian,* Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Roflin Eddy dkk (2001). *Populasi,Sampel, Variabel Dalam Penelitian Kedokteran*, Jawa Tengah: PT. Nasya Expanding Management

Salim, (2003). *Hukum Kontrak,* Jakarta: Sinar Grafika. Santoso Urip, (2014). *Hukum Perumahan,*Jakarta: Kencana.

Shoim Muhammad,(2022). *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Semarang: CV.Rafi Sarana Perkasa.

Suadi Amran, (2021). *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Kencana

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Suggono Bambang, (2011). *Metodoogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers

Sutedi Adrian,(2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen,*Jakarta: Sinar Grafika

Subekti, (1987). *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.

Suseno, R, (2019). *Hukum Perumahan: Teori dan Praktik,* Kencana Prenada Madia Group.

Sohendro, (2014). *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum,* Yogyakarta: FH UII Press.

Syaputra Akmaluddin, (2012). *Hukum Perdata Indonesia*,Medan: Perdana Mulya Sarana.

Toguan Zulkifli, (2020). *Hukum Pasar Modal,* Pekanbaru: Taman Karya. Toguan Zulkifli, (2018). *Kepastian Hukum Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Pekanbaru: Taman Karya.

B. JURNAL

Ahmad Maulidizen, (2017). *Penyelesian Wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya*. Jurnal Hukum, 23, 2.

M, Sulaiman, (2018). *Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi.* Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume.48.,No.2, Hal 123-140.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

M, Sulaiman, (2019). *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR),* Jurnal Ekonomi dan Bisnis, Volume.10, No.1, Hal.1-15.

M, Sulaiman, (2018). *Jenis-Jenis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi.* Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume.48, No.2, Hal.123-140

S, Arikunto, (2016). *Teknik Sampling Dalam Penelitian Kualitatif*. Jurnal Penelitian Kualitatif, Volume.2, No.2, Hal 11-20

Sugiyono, (2015). *Populasi dan Sampel dalam Penelitian Kuantitatif,* Volume 1, No.1, Hal 1-15.

Widjaja, G, (2019). *Analisis Hukum Wanprestasi Jual Beli Rumah Subsidi.* Jurnal Hukum dan Masyarakat, Volume.10, No.1, Hal 1-15.

Zulfikri Toguan, (2019) Kepastian Hukum Akad Muabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah, *Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 2, 1.

C. PERATURAN

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA).

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta Milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA DI PERUMAHAN QUEEN PRIMADONA PERMATA HIJAU BERDASARKAN PASAL 74 AYAT (5) PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 20/PRT/M/2019, yang di tulis oleh:

Nama : Salsabilla

Nim : 12120723179

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, Desember 2025
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
H. Mhd. Kastulani, S.H., M.H. .....

Sekretaris
Roni Kurniawan, S.H.I., M.Sh. .....

Penguji 1
Syafrinaldi, S.H., M.A. .....

Penguji 2
Asril, S.HI., M.H. .....

Mengetahui :
Wakil Dekan I Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Muhammad Darwis, S.H.I, M.H
NIP. 19780227 200801 1 009