

**KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN KREDIT UANG
MUKA PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA BAGI
PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK
DI PT. ALFA RETAILINDO Tbk DENGAN
PT. JAMSOSTEK (PERSERO) JEMBER**

SKRIPSI

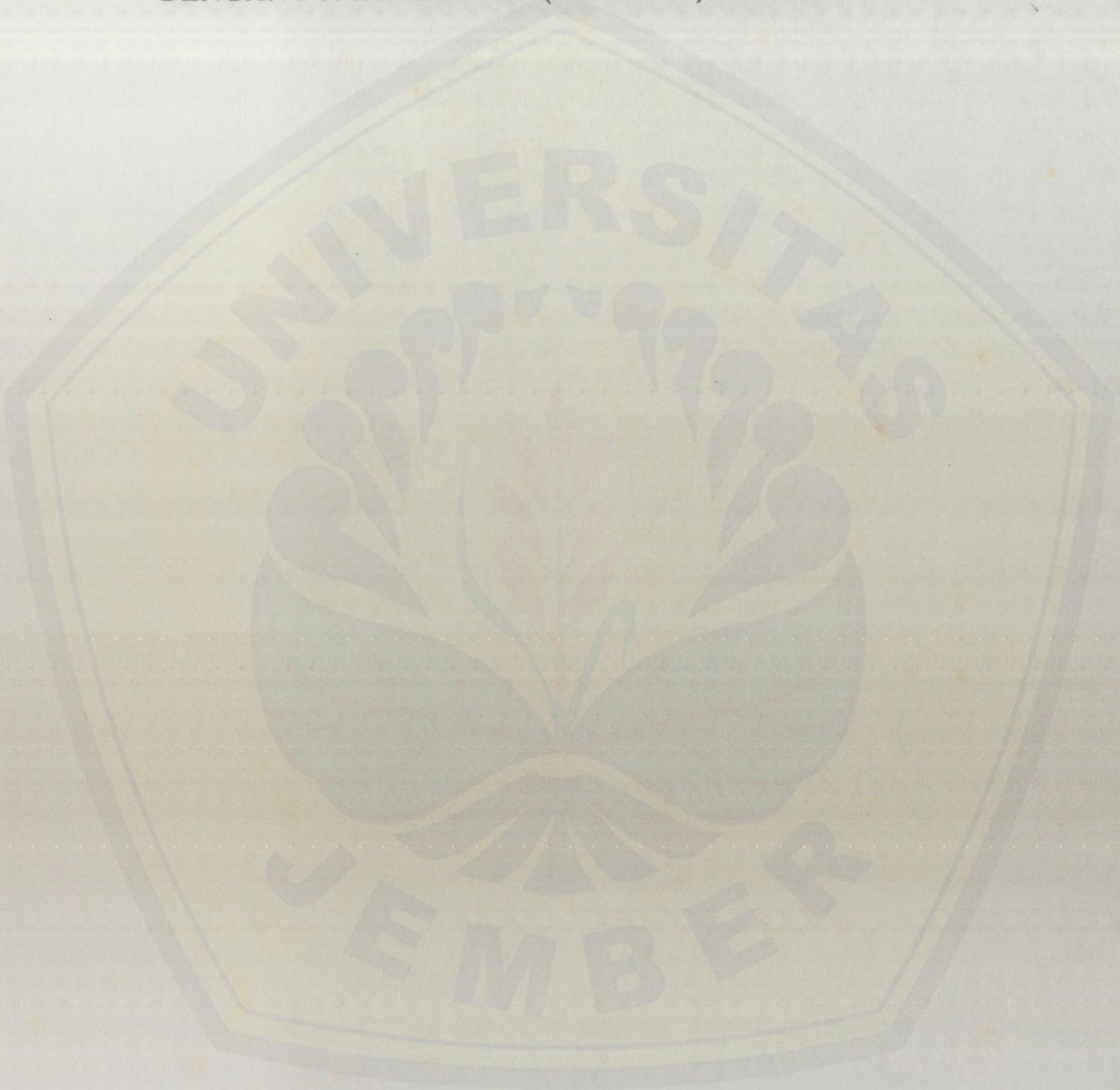
Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat - syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

BUDI GUNTUR CANDIVITSYAH
NIM. 970710101180

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2004**

**KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN KREDIT UANG MUKA
PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA
PROGRAM JAMSOSTEK DI PT. ALFA RETAILINDO Tbk
DENGAN PT. JAMSOSTEK (PERSERO) JEMBER**



**KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN KREDIT UANG MUKA
PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA
PROGRAM JAMSOSTEK DI PT. ALFA RETAILINDO Tbk
DENGAN PT. JAMSOSTEK (PEERSERO) JEMBER**

Oleh :

BUDI GUNTUR CANDIVITSYAH

NIM. 970710101180

Pembimbing :

H. KUSMONO, S.H, M.M.

NIP. 130 161 942

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2004

PERJANJIAN
MOTTO

" Kejujuran dan kepatuhan adalah 2 (dua) hal yang saling berkaitan dalam pelaksanaan suatu perjanjian "

1. Ayahanda, Budisno, dan Almarhumah Ibunda Pratiwi memberikan kesempatan untuk melanjutkan studi dan kesehatan ini telah diberikan kepadaku;
2. Alma Mater yang aku cintai dan banggakan;
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember.

Kakak, Ibu Ariyanti dan Heru Susanto, dan Tri Puspita, serta Almarhumah Pratiwi yang telah membantu keberhasilan studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Jember.

R. Wirjono Prodjodikoro, 1973. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*.

PERSEMBAHAN

Karya ini merupakan satu dari sekian banyak perjuangan penulis dalam menjalani kehidupan, untuk itu kupersembahkan kepada :

1. Ayahanda Budiarmo dan Almarhumah Ibunda Prihatin yang telah memberikan kesempatan untuk melanjutkan studi dan kasih sayang yang selama ini telah diberikan kepadaku;
2. Alma Mater yang aku cintai dan banggakan;
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah menurunkan ilmunya;
4. Kakakku Tuty Ariasty dan Heru Suwito, adikku Tri Budi Lestari serta keponakanku Afif Budi Pratama yang telah memberikan segalanya untuk keberhasilan studki penulis di Fakultas Hukum Universitas Jember.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 30

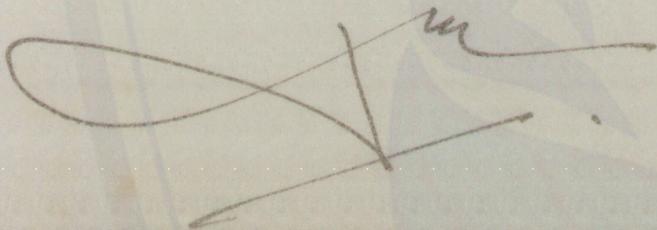
Bulan : Juni

Tahun : 2004

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji,

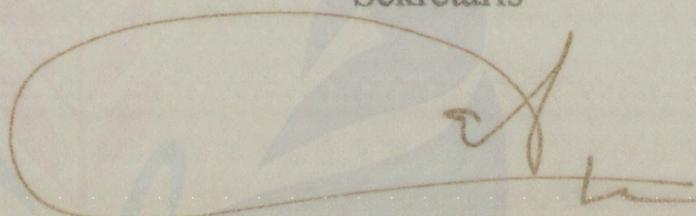
Ketua



SUGIJONO, S.H.

NIP. 131 403 358

Sekretaris



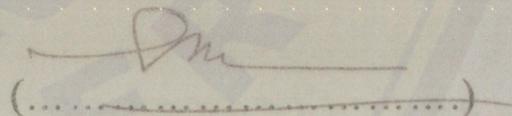
EDY SRIONO, S.H.

NIP. 131 386 656

Anggota Panitia Penguji,

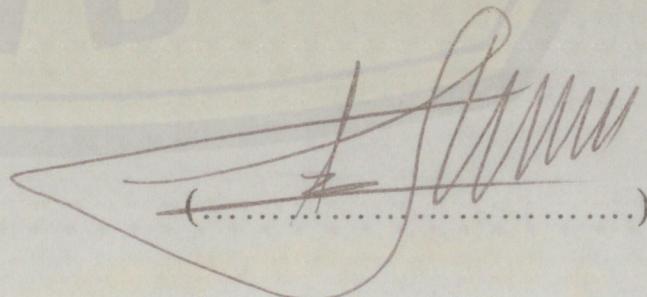
1. H. KUSMONO, S.H, M.M.

NIP. 130 161 942



2. NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666



PENGESAHAN

Disahkan Skripsi dengan judul :

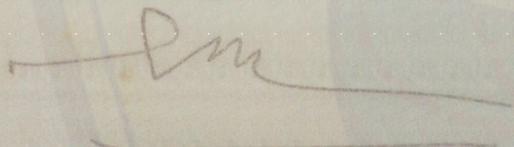
KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN KREDIT UANG MUKA PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK DI PT. ALFA RETAILINDO Tbk DENGAN PT. JAMSOSTEK (PERSERO) JEMBER

Oleh :

BUDI GUNTUR CANDIVITSYAH

NIM. 970710101180

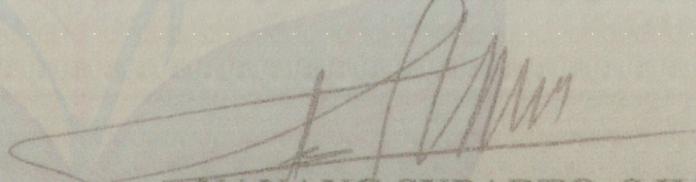
Pembimbing,



H. KUSMONO, S.H., M.M.

NIP. 130 161 942

Pembantu Pembimbing,



NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666

**MENGESAHKAN,
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER**

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **“ KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN KREDIT UANG MUKA PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK DI PT. ALFA RETAILINDO Tbk DENGAN PT. JAMSOSTEK (PERSERO) JEMBER “**.

Skripsi ini ditulis untuk memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Banyak tantangan dan hambatan yang dijumpai dalam proses penulisan skripsi ini sehingga penulisan ini tidak akan berhasil tanpa mendapat bimbingan, petunjuk, pengarahan dan bantuan dari berbagai pihak yang diberikan dengan tulus ikhlas kepada penulis. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak H. Kusmono, S.H.,M.M., sebagai pembimbing yang telah memberikan waktunya untuk mengarahkan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., sebagai pembantu pembimbing yang telah banyak memberikan masukan dan petunjuk kepada penulis;
3. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Sugijono, S.H., sebagai ketua penguji;
5. Bapak Edy Sriono, S.H., selaku sekretaris penguji;
6. Ibu Hj. Sulaksni, S.H., selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan nasehat selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Bapak Rd. Ridwan L, selaku *Store Manager* PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember yang telah berkenan memberikan ijin lokasi penelitian dan membantu memberikan penjelasan dan keterangan data-data untuk penulisan skripsi ini;
9. Bapak Mulyadi, Administrasi Personalia (*Personalia General Administration*) PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember yang telah berkenan membantu memberikan penjelasan dan keterangan tambahan untuk kelengkapan penyusunan skripsi ini, serta seluruh Staff dan Karyawan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember;
10. Bapak Solehuddin sekeluarga, Bapak H. Faisol sekeluarga, Ibu Hasdi Jatmiko sekeluarga, atas segala nasehatnya selama ini;
11. Sahabat-sahabatku Priyo, Irfan, Bagus (Budi), Andre, Krisna, Nurkholis,S.H, Wiwik,S.H, Luhmana,S.H, Timbul, Joyo, Agung, Yoyok, Herru dan semuanya yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu. Terima kasih atas kebersamaannya selama ini;
12. Semua pihak yang sudah terlibat baik langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Karya Ilmiah Skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada khususnya dan bagi pembaca yang menaruh perhatian padanya.

Jember, Juni 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN.....	xii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penulisan.....	5
1.3.1 Tujuam Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penulisan.....	5
1.4.1 Pendekatan Masalah	5
1.4.2 Sumber Data	6
1.4.3 Pengumpulan Data	6
1.4.4 Analisis Data	7
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	8
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	13
2.3.1 Pengertian Perjanjian	13

2.3.2 Perjanjian Kredit.....	16
2.3.3 Pengertian Tentang pekerja.....	19
2.3.4 PT. JAMSOSTEK (PERSERO)	21

III. PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Perjanjian Kredit Uang Muka Pembelian Rumah Sederhana Bagi Pekerja Peserta Program Jamsostek Di PT. ALFA RETAILINDO Tbk Dengan PT.JAMSOSTEK (PERSERO) Jember.....	27
3.2 Hak Dan Kewajiban Pekerja Peserta Program Jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember Dalam Perjanjian Kredit Uang Muka Pembelian Rumah Sederhana.....	34
3.3 Penyelesaian Perjanjian Kredit Uang Muka Pembelian Rumah Sederhana Apabila Pekerja Peserta Program Jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Berhenti Bekerja	36

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan.....	39
4.2 Saran.....	41

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Konsultasi ke PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dan Surat Keterangan Selesai Konsultasi dari PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.
2. Pedoman Pelaksanaan Program Perumahan Sederhana Bagi Pekerja Peserta Program Jamsostek.
3. Perjanjian Antara PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Dengan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember Tentang Pinjaman Uang Muka Perumahan Sederhana Bagi Pekerja Peserta Program Jamsostek.
4. Jadwal Pembayaran Pokok Dan Bunga Pinjaman Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP) PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.
5. Formulir Permohonan Pinjaman Bantuan Uang Muka Pembelian Rumah Perorangan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.
6. Formulir Surat Kuasa Pemotongan Gaji PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.
7. Formulir Surat Rekomendasi Perusahaan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.

RINGKASAN

Bantuan kredit yang diberikan oleh PT.JAMSOSTEK (PERSERO) kepada pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember berupa uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek, dimana hal ini akan menimbulkan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit.

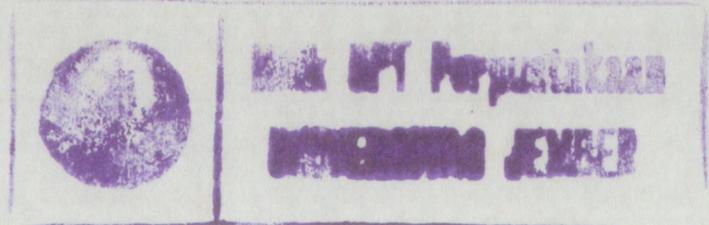
Sehubungan dengan hal itu maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah bagaimana bentuk perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT.JAMSOSTEK (PERSERO), bagaimana hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana, dan penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana apabila pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember berhenti bekerja.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif, sedangkan analisa data yang digunakan dalam skripsi ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Kesimpulan dari skripsi ini adalah bentuk perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) merupakan "*Standaard Contract*" yang umumnya digunakan pada perjanjian kredit, dimana isi dari perjanjian telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh PT.JAMSOSTEK (PERSERO) dengan mengacu pada proposal pengajuan kredit PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember. Latar belakang tumbuhnya *standaard contract* adalah keadaan sosial ekonomi perusahaan besar, perusahaan semi pemerintah atau perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingannya menciptakan syarat-syarat tertentu. Jelaslah bahwa dasar berlakunya perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek ini didasarkan atas fiksi.

Hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana dalam hal ini merupakan hak dan kewajiban sebagai penerima kredit yang diberikan oleh PT.JAMSOSTEK (PERSERO). Dimana hak dan kewajiban tersebut setelah dikaji sudah memuat ketentuan dalam pasal 1763 KUH Perdata serta ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1992, tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja.

Penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana apabila pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember berhenti bekerja, maka perusahaan akan melakukan pemotongan uang pesangon sebesar sisa pinjaman berikuk bunga. Bila dari pemotongan uang pesangon tersebut masih belum cukup, maka perusahaan akan menanggung kekurangan sisa pinjaman berikuk bunga, karena perusahaan merupakan pihak penjamin dalam pengembalian kredit. Namun perusahaan akan tetap menagih kekurangan tersebut pada pekerja peserta program jamsostek yang bersangkutan sesuai dengan Kesepakatan Kerja Bersama PT. ALFA RETAILINDO Tbk tahun 2002 –2004.



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Garis-garis Besar Haluan Negara, menetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan itu pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan yang layak, sehat, aman dan serasi.

Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Untuk membiayai pembangunan perumahan dan pemukiman maka, lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan dan pemukiman perlu ditingkatkan dan dikembangkan peranannya, sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembangunan rumah milik dan rumah sewa dalam jumlah besar (Hamzah dkk, 1990:2).

Sejalan dengan amanah yang dituangkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara tersebut pada tahun 1964, pemerintah telah menetapkan berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964, tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962, tentang Pokok-pokok Perumahan. Sebagai pelaksanaan dari Undang-undang tersebut pada pembangunan saat ini telah pula dikeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan perumahan sederhana melalui Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPTS/1990, tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Siap Bangun (KP.KSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (Hamzah dkk, 1990:3).

Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut KP.KSB-KPR adalah kredit yang diberikan oleh Bank-bank yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah berpendapatan tetap dan tidak tetap, untuk membiayai kapling siap bangun, rumah inti, rumah sederhana dan rumah susun, yang sumber dananya diatur oleh pemerintah dan dana Bank-bank pelaksana (Hamzah dkk, 1990:6).

Ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun Dan Kredit Pemilikan Rumah antara lain :

- a. batas penghasilan keluarga;
- b. angsuran pembayaran kredit;
- c. pembayaran uang muka;
- d. suku bunga dan jangka waktu maksimum pembayaran kredit;
- e. besar maksimum pemberian kredit untuk kredit pemilikan kapling siap bangun dan kredit pemilikan rumah.

Salah satu ketentuan wajib yang harus dipenuhi untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun dan Kredit Pemilikan Rumah seperti yang tersebut diatas adalah pembayaran uang muka yang harus disediakan sendiri oleh pemohon KP.KSB-KPR, hal ini merupakan kendala utama yang dihadapi oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang berpendapatan tetap, karena terbatasnya kemampuan ekonomi. Hambatan ini banyak dihadapi oleh karyawan perusahaan swasta dan karyawan pemerintah yang ingin memiliki rumah sederhana yang layak huni melalui sistem Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun dan Kredit Pemilikan Rumah.

Sistem perkreditan dan pelayanan bank pada umumnya yang berlaku dewasa ini belum memungkinkan untuk memberikan pelayanan kredit kepada karyawan perusahaan swasta dan karyawan pemerintah yang berpenghasilan rendah. Persyaratan yang begitu ketat membuat banyak karyawan-karyawan baik dari perusahaan swasta maupun pemerintah tidak dapat memperoleh kredit yang akan digunakan untuk pembayaran uang muka dalam pemenuhan ketentuan Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun dan Kredit Pemilikan Rumah.(Blaang, 1986:76)

Sebenarnya Bank Tabungan Negara (BTN) yang merupakan lembaga keuangan perumahan yang telah ditunjuk oleh Departemen Keuangan, yang berfungsi menangani kredit pemilikan rumah (KPR), telah memperkenalkan suatu jenis tabungan baru, yaitu dalam rangka menyiapkan uang muka yang diperlukan bila calon nasabah ingin membeli rumah dengan sistem KPR. Sayangnya jenis tabungan baru ini belum memasyarakat secara luas. Sehingga belum dapat dimanfaatkan secara maksimum oleh karyawan perusahaan swasta dan karyawan pemerintah yang ingin memiliki rumah sendiri melalui sistem KPR tersebut (Blaang, 1986:80).

Oleh karena itu pada saat ini PT. JAMSOSTEK (PERSERO) yang merupakan suatu lembaga yang bergerak dibidang kesejahteraan sosial bagi tenaga kerja, memberikan bantuan kredit uang muka kepada pekerja peserta program jamsostek untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya. Bantuan kredit uang muka yang diberikan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Program Perumahan Sederhana bagi Pekerja Peserta Program Jamsostek. Dalam pedoman pelaksanaan tersebut ditetapkan mengenai :

1. Program perumahan sederhana bagi pekerja peserta Jamsostek, adalah dalam bentuk bantuan kredit uang muka dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO) kepada pekerja peserta program Jamsostek melalui Pihak Penjamin untuk memiliki rumah dengan dukungan fasilitas KPR bersubsidi yang disediakan oleh pemerintah.
2. Pihak Penjamin adalah Perusahaan, atau Koperasi Karyawan (Kopkar), atau Yayasan Karyawan, yang menjamin pengembalian bantuan kredit uang muka perumahan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) dari para pekerja secara kolektif, dan Pihak Perusahaan bersedia melakukan pemotongan gaji sebesar cicilan kredit setiap bulan dan menyetorkannya kepada Pihak Penjamin.
3. Besarnya bantuan kredit uang muka ditetapkan sesuai ketentuan SK. Menperkim Nomor 07/KPTS/1999 tanggal 16 Juli 1999, tentang perubahan Keputusan Nomor 06/KPTS/M/1999 serta S.E. Nomor 08/DR/DKRT/1999 tanggal 01 Agustus 1999.

Berpijak dari uraian diatas , penulis hendak mengkaji dan menganalisis mengenai bantuan kredit uang muka kepada pekerja peserta program jamsostek, untuk pembelian rumah sederhana, khususnya menyangkut tentang pelaksanaannya, dalam sebuah karya tulis ilmiah (skripsi) yang berjudul :

“ KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN KREDIT UANG MUKA PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK DI PT. ALFA RETAILINDO (Tbk) DENGAN PT. JAMSOSTEK (PERSERO) JEMBER “.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan penulis bahas dalam penulisan skripsi ini, adalah :

1. Bagaimana bentuk perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Jember ?
2. Bagaimana hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana ?
3. Bagaimana penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana apabila pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk berhenti bekerja ?

1.3 Tujuan Penulisan

Didalam penulisan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi tugas dan persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

2. Sebagai sarana mengembangkan ilmu yang telah diperoleh dibangku kuliah dan sumbangan pemikiran bagi almamater dan pihak-pihak terkait dalam bidang ilmu hukum.
3. Sebagai sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dalam menyelesaikan permasalahan yang berkaitan perjanjian kredit uang muka dan juga sebagai tambahan informasi bagi pihak yang memerlukan.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan mengkaji bentuk perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Jember.
2. Untuk mengetahui serta mengkaji hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana apabila pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk berhenti bekerja.

1.4 Metode Penulisan

Penggunaan metode penulisan sangatlah diperlukan dalam suatu penelitian agar diperoleh suatu kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah, sehingga diperlukan suatu metode penulisan tertentu, karena itu merupakan cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, untuk itu penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut.

1.4.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif yang didukung data-data empiris. Metode yuridis normatif dilakukan dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori-teori

hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan perumusan masalah yang akan dibahas (Soemitro, 1990: 9).

1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam menunjang penyusunan dan penulisan skripsi ini, dengan menggunakan :

a. Data Primer,

Data yang didapat melalui wawancara yang diperoleh dengan cara mengadakan penelitian secara langsung pada instansi yang bersangkutan yaitu PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan melakukan konsultasi mengenai hal yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.

b. Data Sekunder,

Data yang diperoleh dengan mempelajari dan memahami berbagai dokumen yang didapatkan dari buku-buku, literatur dan bahan-bahan lain yang menunjang dan ada hubungannya dengan masalah yang ditulis.

1.4.3 Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data, menggunakan :

a. Studi Literatur, yaitu suatu cara pengumpulan data yang diperoleh dengan mempelajari dan menganalisis buku-buku sebagai literatur, bahan pustaka, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan masalah yang hendak dikaji.

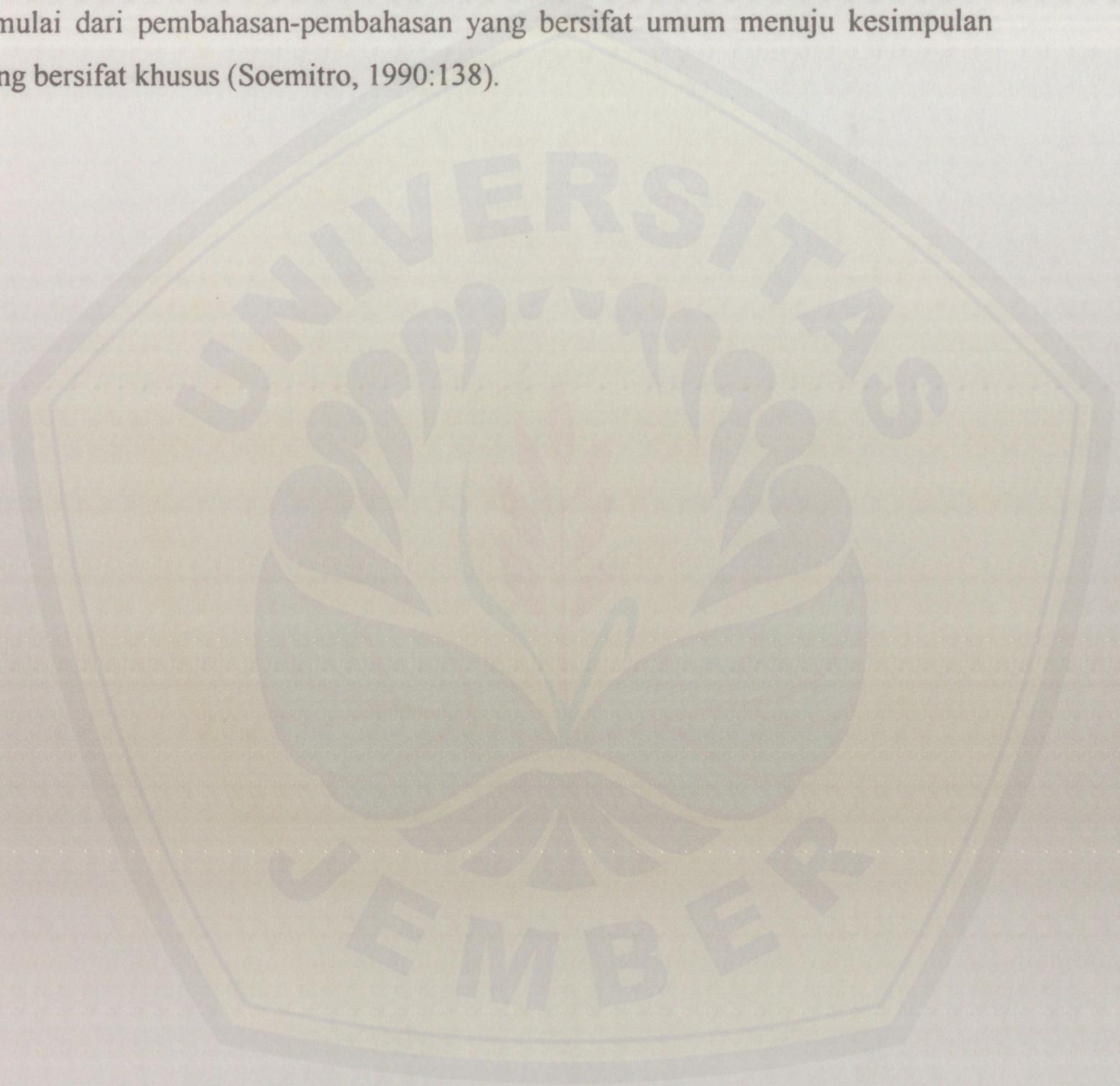
b. Studi Lapangan, yaitu suatu cara pengumpulan data dengan jalan wawancara dengan pihak PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dengan melakukan konsultasi mengenai hal yang berkaitan dengan permasalahan yang ada

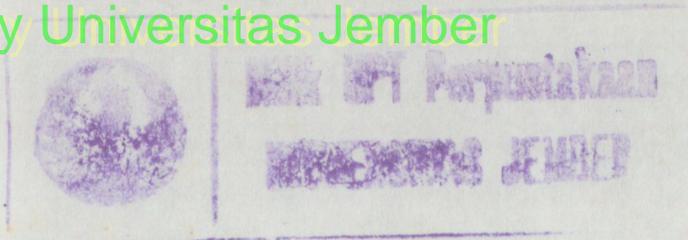
1.4.4 Analisis Data

Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu dengan cara mengolah semua data yang ada dengan menggunakan keterangan, sehingga diharapkan akan tersaji data yang benar-benar dapat mewakili pokok permasalahan yang dibahas secara lengkap dan jelas mengenai

apa permasalahan dan dikaitkan dengan data primer dan sekunder (Soemitro, 1990: 186).

Kemudian data yang diperoleh diambil kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi. Metode deduksi adalah suatu cara mengambil kesimpulan yang dimulai dari pembahasan-pembahasan yang bersifat umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus (Soemitro, 1990:138).





II. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah fakta yang penulis dapatkan dari PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember. Fakta ini dapat menjadi landasan dalam membahas permasalahan yang ditentukan dalam penulisan ini.

Berpijak dari pedoman pelaksanaan program perumahan sederhana bagi pekerja peserta program Jamsostek yang dikeluarkan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO), serta berdasarkan proposal yang diajukan oleh PT. ALFA RETAILINDO Tbk. Jember dalam surat Nomor. 015/TGR.JR/EX/2001, tanggal 27 Desember 2001, tentang permohonan pinjaman uang muka perumahan pekerja yang pada prinsipnya dapat disetujui oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Cabang Jember.

Pada hari Senin tanggal 21 Januari 2002, dilakukan penandatanganan mengenai Perjanjian antara PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Cabang Jember dengan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember, tentang Pinjaman Uang Muka Perumahan Sederhana bagi Pekerja Peserta Program Jamsostek, yang dilakukan oleh :

1. Amzar Anwar : Kepala Kantor Cabang PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Jember, yang akan disebut dibawah ini bertindak dalam jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Kep/06/0198, tanggal 8 Januari 1998 tentang mutasi dan penunjukan pejabat PT. JAMSOSTEK (PERSERO), serta Akta Nomor 15 tanggal 05 Desember 1990, Notaris Imam Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta yang anggaran dasarnya telah dimuat dalam Berita Negara RI Nomor 1518, dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. JAMSOSTEK (PERSERO) berkedudukan di Jember, jalan Jaya Negara No. 5, dengan

2. Herry Sudaryadi : Pimpinan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember, jalan Hayam Wuruk No. 71 Jember. Berbadan Hukum Perseroan Terbatas dibuktikan dengan Akta Ijin Usaha/Ho. Dari Departemen Perdagangan Republik Indonesia Nomor. 109/1402-P/09-02/PB/IV/91, tanggal 6 April 1991. Menurut keterangan dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Cabang Jember dan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian pelaksanaan pinjaman uang muka perumahan sederhana bagi pekerja peserta program Jamsostek dengan ketentuan dan syarat- syarat yang telah diatur dalam isi perjanjian (lihat lampiran).

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipakai sebagai acuan dalam penulisan skripsi ini, adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1233

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.

b. Pasal 1269

Apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan tidak dapat ditagih sebelum waktu itu datang, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali.

c. Pasal 1341

Meskipun demikian, tiap orang yang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh siberutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik siberutang maupun orang atau untuk siapa siberutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.

d. Pasal 1382

Ayat (1) : Tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, sepertinya seorang yang turut berutang atau seorang penanggung utang.

Ayat (2) : Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan melunasi utangnya si berutang, atau, jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak siberpiutang.

e. Pasal 1393

Pembayaran harus dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang ditentukan, harus terjadi ditempat dimana barang itu berada sewaktu persetujuan itu dibuat.

f. Pasal 1754

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

g. Pasal 1756 ayat (1)

Utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri dari jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian.

h. Pasal 1759

Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam persetujuan.

i. Pasal 1763

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

j. Pasal 1765

Adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian.

k. Pasal 1766

Ayat (1), Siapa yang menerima pinjaman dan membayar bunga yang telah tidak diperjanjikan, tidak dapat menuntutnya kembali, maupun mengurangnya dari jumlah pokok, kecuali apabila bunga yang dibayar itu melebihi bunga menurut undang-undang, dalam hal mana uang yang telah dibayar selebihnya dapat dituntut kembali atau dikurangkan dari jumlah pokok.

Ayat (2), Pembayaran bunga yang tidak telah diperjanjikan tidak mewajibkan siberutang untuk membayarnya seterusnya, tetapi bunga yang telah diperjanjikan harus dibayar sampai pada pengembalian atau penitipan uangnya pokok, biarpun pengembalian atau penitipan ini telah dilakukan setelah lewatnya waktu utangnya dapat ditagih.

l. Pasal 1767

Ayat (1), Ada bunga yang menurut undang-undang dan ada bunga yang ditetapkan menurut persetujuan.

Ayat (2), Bunga menurut undang-undang ditetapkan didalam undang-undang. Bunga yang diperjanjikan dalam persetujuan boleh melampaui bunga menurut undang-undang, dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang.

Ayat (3), Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam persetujuan harus ditetapkan secara tertulis (Bunga menurut undang-undang adalah menurut Lembaran Negara Tahun 1848 No.22: enam persen)

2. Undang-undang Nomor 3 tahun 1992, tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja.

a. Pasal 25

Ayat (1), Penyelenggara program jaminan sosial tenaga kerja dilakukan oleh Badan Penyelenggara.

Ayat (2), Badan Penyelenggara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), adalah Badan Usaha Milik Negara yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3), Badan Usaha Milik Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2), dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya mengutamakan perlindungan dan kesejahteraan tenaga kerja beserta keluarganya.

3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman

a. Pasal 1, angka 1 dan angka 2 :

Angka 1: "Rumah" adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;

Angka 2 : "Perumahan" adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

b. Pasal 5

Ayat (1) : Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

c. Pasal 9

Pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan Undang-undang ini.

4. Kesepakatan Kerja Bersama PT. ALFA RETAILINDO Tbk Tahun 2002-2004.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian

Dalam memberikan pengertian tentang perjanjian, penulis akan mengemukakan pendapat para sarjana tentang perjanjian yang berbeda, hal ini bisa terjadi karena masing-masing para sarjana itu ingin mengemukakan atau memberi pandangan yang dianggapnya lebih tepat.

Memang memberi pengertian yang lengkap dan sempurna sangat sulit sekali kepada istilah perjanjian tersebut.

Untuk mempermudah kita melihat dan menilai pengertian mana yang lebih baik dan sempurna dari yang lainnya. Disini penulis kemukakan beberapa pendapat para sarjana itu :

Menurut Sri Soedewi Masychoen Sofwan (dalam Meliala,1985:7), bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya pada seseorang lain atau lebih.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro (dalam Meliala, 1985:7), suatu perjanjian diartikan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Menurut Subekti (1979:1), bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.

Menurut KRMT Tirtodiningrat (dalam Meliala, 1985:8), bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.

Selanjutnya bagaimana pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata itu sendiri ?

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata terjemahan Subekti tidak dipakai istilah perjanjian melainkan dipakai istilah persetujuan. Hal ini tidak menjadi persoalan, sebab suatu perjanjian disebut juga persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu (Tirtodiningrat, dalam Meliala, 1985:8).

Tetapi menurut R. Wirjono Prodjodikoro (dalam Meliala, 1985:8), perjanjian dan persetujuan adalah berbeda. Beliau mengatakan "persetujuan" dalam perundang-undangan Hindia Belanda dulu dinamakan "overereenkomsten", yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan yang bertujuan mengikat kedua belah pihak, sedangkan perjanjian menurut beliau adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanjin atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Untuk lebih jelasnya bahwa dalam KUH Perdata itu bukan menggunakan kata "perjanjian" melainkan "persetujuan", dalam pasal 1313 KUH Perdata mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Meliala, 1985:8).

Dari pendapat para sarjana dan pengertian yang terdapat dalam KUH Perdata, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Yang dimaksud perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu dinamakan debitur atau si berutang (Subekti, 1979:1).

- Syarat-syarat Syahnya Perjanjian

Dalam KUH Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat ini suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :

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

Syarat pertama dan kedua adalah mengenai subyeknya atau pihak-pihak dalam perjanjian sehingga disebut sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena mengenai obyeknya suatu perjanjian (Rahman, 1998:136).

- Asas-asas Dalam Perjanjian

Selain itu dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang penting, antara lain :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan asas kebebasan, berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja, baik perjanjian itu sudah diatur

dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang (Meliala,1985:18).

2. Asas Itikad Baik

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif . Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perjanjian. Sedangkan itikad baik obyektif adalah pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat (Muhammad, 1982:98).

3. Asas Pacta Sun Servanda

Pacta Sun Servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang (Meliala, 1985:19).

Menurut Subekti (dalam Meliala,1985:20), "Tujuan asas pacta sun servanda adalah memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

4. Asas Konsensualitas

Seperti halnya syarat syahnya suatu perjanjian, asas konsensualitas dapat ditemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pada syarat pertama, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dengan asas ini maka suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Namun untuk perjanjian-perjanjian tertentu, asas ini tidak dapat diterapkan, misal perjanjian kredit, dimana terdapat ketentuan keharusan adanya suatu perjanjian tertulis yang mendasarinya (Rahman, 1998:137).

Terhadap asas konsensualitas ini ada pengecualiannya, yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan

ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaries, perjanjian perdamaian harus diadakan secara tertulis. Perjanjian ini dinamakan perjanjian formal (Meliala, 1985:21)

5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Jadi pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketigapun tak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga (Meliala, 1985:22).

2.3.2 Perjanjian Kredit

Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari pemberi kredit (Rahman, 1998:96).

Menurut O.P Simorangkir (dalam Rahman, 1998:96), kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara sipemberi kredit dan sipenerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko dalam pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.

Dari uraian diatas, dapat ditemukan sedikitnya ada empat unsur kredit, yaitu :

1. Kepercayaan

Setiap pelepasan kredit, dilandasi dengan adanya keyakinan oleh kreditur bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

2. Waktu

Antara pelepasan kredit oleh kreditur dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan waktu bersamaan, melainkan dipisahkan dengan tenggang waktu.

3. Resiko

Setiap jenis kredit apapun akan terkandung resiko didalamnya, yaitu resiko yang terkandung antara jangka waktu pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang jangka waktu pelepasan kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut.

4. Prestasi

Setiap terjadi kesepakatan antara kreditur dengan debitur, mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Atas suatu pelepasan kredit oleh kreditur kepada debitur, pertama-tama akan dimulai dengan suatu permohonan kredit oleh debitur yang bersangkutan. Apabila kreditur menganggap kredit tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana kredit tersebut terlebih dahulu haruslah dengan diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit (Rahman, 1998:138).

Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit diadakan, dalam semuanya itu yang terjadi adalah suatu perjanjian Pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata pasal 1754 sampai 1769 (Subekti, 1991:3).

Namun demikian, yang lebih penting daripada dasar diadakannya perjanjian kredit, adalah filosofi daripada keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit maupun pemberian kredit oleh kreditur terhadap debitur. Adapun filosofi tersebut adalah berfungsinya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti.

Perjanjian kredit mendapat perhatian khusus karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo (1992:64), perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

- Jenis-jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan oleh kreditur dalam melepas kreditnya, yaitu :

1. Perjanjian Kredit di Bawah Tangan

Yang dimaksud perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit yang hanya dibuat diantara kreditur dan debitur tanpa notaris (Rahman, 1998:141)

2. Perjanjian Kredit Notarial (Otentik)

Perjanjian kredit notarial (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris (Rahman, 1998:143).

- Isi Perjanjian Kredit

Pada prakteknya, bentuk dan isi perjanjian kredit pada saat ini masih berbeda-beda. Namun demikian prototype suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu :

1. Jumlah hutang
2. Besarnya Bunga Pinjaman
3. Waktu Pelunasan
4. Cara-cara Pembayaran

5. Klausula Opersbaarheid
6. Barang Jaminan

- Berakhirnya Perjanjian Kredit

Oleh karena perjanjian kredit tunduk pada hukum perjanjian (pada umumnya), maka berakhirnya perjanjian kredit dapat diberlakukan pasal 1381 KUH Perdata yaitu mengenai hapusnya perikatan. Dalam praktek berakhirnya perjanjian kredit, lebih banyak disebabkan oleh :

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga denda, maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau diharuskannya debitur melunasi kreditnya secara sekaligus (Rahman, 1998:156).

b. Subrograsi

Subrograsi yaitu penggantian hak-hak atau menggantikan kedudukan kreditur kepada debitur oleh pihak ketiga dengan mengadakan pembayaran (Meliala, 1985:31)

c. Novasi

Yang dimaksud pembaharuan hutang (novasi) yang dimaksudkan oleh pasal 1425 KUH Perdata adalah merupakan suatu cara menghapuskan hutang dengan memperhitungkan hutang-piutang masing-masing pihak, sehingga perikatan hutang itu menjadi hapus (Meliala, 1985:34).

2.3.3 Pengertian Tentang Pekerja

Istilah buruh sangat populer dalam dunia perburuhan atau ketenagakerjaan, selain istilah ini dipergunakan sejak lama bahkan mulai dari zaman penjajahan Belanda juga karena peraturan perundang-undangan yang lama (sebelum Undang-undang No.25 Tahun 1997 tentang Ketenagakerjaan), menggunakan istilah buruh. Pada zaman penjajahan Belanda yang dimaksudkan buruh adalah pekerja kasar seperti kuli, tukang, mandor yang melakukan

pekerjaan kasar, orang-orang ini disebutnya sebagai "*Blue Collar*". Sedangkan yang melakukan pekerjaan dikantor pemerintah maupun swasta disebut sebagai "karyawan atau pegawai" ("*White Collar*"). Perbedaan yang membawa konsekuensi pada perbedaan kelakuan dan hak-hak tersebut oleh pemerintah Belanda tidak lepas dari upaya memecah belah orang-orang pribumi.

Setelah merdeka kita tidak lagi mengenal perbedaan buruh halus dengan buruh kasar tersebut, semua orang yang bekerja disektor swasta, baik pada orang maupun badan hukum disebut buruh. Hal ini disebutkan dalam Undang-undang No 22 tahun 1957 tentang Penyelesaian Perselisihan Perburuhan yakni Buruh adalah "barang siapa yang bekerja pada majikan dengan menerima upah" (pasal 1 ayat 1a).

Dalam perkembangan hukum perburuhan di Indonesia, istilah buruh diupayakan untuk diganti dengan istilah pekerja, sebagaimana yang diusulkan oleh pemerintah (Depnaker) pada waktu kongres FBSI II tahun 1985. Alasan pemerintah karena istilah buruh kurang sesuai dengan kepribadian bangsa, buruh lebih cenderung menunjuk pada golongan yang selalu ditekan dan berada dibawah pihak lain yakni majikan.

Berangkat dari sejarah penyebutan istilah buruh seperti tersebut diatas, menurut Lalu Husni (2001:22), istilah buruh kurang sesuai dengan perkembangan sekarang, buruh sekarang ini tidak sama dengan buruh masa lalu yang hanya bekerja pada sektor non formal seperti kuli, tukang, dan sejenisnya tetapi juga sektor formal seperti Bank, Hotel dan lain-lain. Karena itu lebih tepat jika disebut dengan istilah pekerja. Istilah pekerja juga sesuai dengan penjelasan pasal 2 UUD 1945 yang menyebutkan golongan-golongan adalah badan-badan seperti Koperasi, Serikat Pekerja dan lain-lain badan kolektif.

Istilah pekerja secara yuridis baru ditemukan dalam Undang-undang No 25 Tahun 1997 tentang Ketenagakerjaan yang membedakannya dengan pengertian tenaga kerja. Dalam Undang-undang ini disebutkan bahwa tenaga kerja adalah "setiap orang laki-laki atau wanita yang sedang dalam dan atau akan melakukan pekerjaan, baik didalam atau diluar hubungan kerja guna menghasilkan barang atau jasa untk memenuhi kebutuhan masyarakat" (pasal 1 yat 1 Undang-undang

No 5 tahun 1997). Dari pengertian ini jelaslah bahwa pengertian tenaga kerja sangat luas yakni mencakup semua penduduk dalam usia kerja baik yang sudah bekerja maupun yang mencari pekerjaan (menganggur). Usia kerja dalam Undang-undang No. 25 Tahun 1997 minimal berumur 15 tahun. Sedangkan pengertian pekerja adalah “tenaga kerja yang bekerja dengan pengusaha dengan menerima upah”. Jadi pekerja adalah sebagian dari tenaga kerja, dalam hal ini yang sudah mendapat pekerjaan.

Untuk kepentingan santunan jaminan kecelakaan kerja dalam perlindungan Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek), berdasarkan Undang-undang No.3 Tahun 1992, pengertian “pekerja” diperluas yakni termasuk :

1. magang dan murid yang bekerja pada perusahaan baik yang menerima upah atau tidak;
2. mereka yang memborong pekerjaan kecuali yang memborong adalah perusahaan; narapidana yang dipekerjakan diperusahaan.

2.3.4 PT. JAMSOSTEK (PERSERO)

Dengan persetujuan DPR RI, Pemerintah telah menetapkan Undang-undang Nomor 3 Tahun 1992, tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja, sebagai perlindungan dasar bagi tenaga kerjadan keluarganya dalam menghadapi risiko-risiko sosial-ekonomi, dan mengurangi ketidak pastian masa depan. Jaminan Sosial Tenaga Kerja ini merupakan bagian dari pembangunan ekonomi dan pembangunan sosial yang telah berjalan selama ini (Kansil, 1997:1).

Sebagai Penyelenggara dari program jaminan sosial tenaga kerja ini ditunjuk PT. ASTEK yang badan hukumnya sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 3 Tahun 1992, yaitu BUMN (Badan Usaha Milik Negara) berbentuk Perusahaan Perseroan serta pengawasannya melibatkan unsur-unsur tripartit (pemerintah, pengusaha, dan tenaga kerja) (Kansil, 1997:7).

Perubahan nama Badan Penyelenggara Program Jamsostek, yaitu dari PT. ASTEK (PERSERO) menjadi PT. JAMSOSTEK (PERSERO), sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 1995, tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Tenaga Kerja, tertanggal 22 Septambar 1995.

Perubahan nama ini guna dimaksudkan untuk meningkatkan kemanfaatan yang diberikan dalam Undang-undang No. 3 Tahun 1992, tentang Jamsostek daripada yang diberikan dalam Peraturan Pemerintah No. 33 Tahun 1977 tentang Astek (Jamsostek, 1995:2).

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 3 Tahun 1992 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1993, Keputusan Presiden No. 22 Tahun 1993, dan Peraturan Menteri Tenaga Kerja No. PER 05/MEN/1993, maka perusahaan-perusahaan yang sebelumnya telah menjadi peserta Astek melanjutkan kepesertaannya dalam program Jamsostek, yang saat ini ditangani oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO), dengan masa penyesuaian selama tiga bulan. Sedangkan peserta baru, segera diberlakukan ketentuan-ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku saat ini (Kansil, 1997:6).

PT. JAMSOSTEK (PERSERO) berusaha memberikan perlindungan terhadap masa depan, kemandirian, dan ketenangan kerja bagi tenaga kerja yang merupakan faktor-faktor penting dalam menunjang produktivitas. Perlindungan yang diberikan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) melalui program jaminan sosial harus memberikan kemanfaatan yang cukup berarti dengan pembiayaan yang tetap terjangkau oleh yang bersangkutan. Kemanfaatan hanya cukup berarti, apabila jenisnya lengkap dan besarnya secara minimal dapat dinikmati oleh pesertanya. Sedangkan pembiayaan yang terjangkau berarti masih dalam batas kemampuan keuangan bagi setiap pengusaha dari yang besar, menengah sampai yang kecil tenaga kerjanya untuk menanggungnya (Kansil, 1997:2-3).

- Macam-macam Program Jamsostek

Program Jamsostek atau jaminan sosial tenaga kerja merupakan program pemerintah yang bertujuan memberikan perlindungan dasar bagi tenaga kerja guna menjaga harkat dan martabatnya sebagai manusia dalam mengatasi resiko-resiko yang timbul dalam hubungan kerja.

Program Jamsostek memberikan kepastian jaminan dan perlindungan terhadap resiko sosial ekonomi yang ditimbulkan kecelakaan kerja, cacat, sakit, hari tua dan meninggal dunia.

Program Jamsostek kepesertaanya diatur secara wajib melalui Undang-Undang No. 3 tahun 1992 tentang jaminan sosial tenaga kerja, sedangkan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 1993, Keputusan Presiden No. 22 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Tenaga Kerja No. Per.05/MEN/1993.

Undang-undang No. 3 tahun 1992 baru mengatur jenis program Jaminan Kecelakaan Kerja, Jaminan Hari Tua, Jaminan Kematian dan Jaminan Pemeliharaan Kesehatan. Berikut ini penulis jelaskan program-program yang diberikan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO), yaitu :

a. Program Jaminan Kecelakaan Kerja

Jaminan Kecelakaan Kerja memberikan kompensasi dan rehabilitasi bagi tenaga kerja yang mengalami kecelakaan kerja pada saat berangkat bekerja sampai tiba kembali di rumah atau menderita penyakit akibat hubungan kerja.

-Tata Cara Pengajuan Jaminan :

- 1) Apabila terjadi kecelakaan kerja pengusaha wajib mengisi form jamsostek 3 (laporan kecelakaan tahap I) dan mengirimkan kepada PT. Jamsostek (persero) tidak lebih dari 2x24 Jam terhitung sejak terjadinya kecelakaan. Setelah tenaga kerja dinyatakan sembuh / meninggal dunia oleh dokter yang merawat, pengusaha wajib mengisi form 3a (laporan kecelakaan tahap II) dan dikirim kepada PT. Jamsostek (persero) tidak lebih dari 2X 24 jam sejak tenaga kerja dinyatakan sembuh/meninggal. Selanjutnya PT. Jamsostek (persero) akan menghitung dan membayar santunan dan ganti rugi kecelakaan kerja yang menjadi hak tenaga kerja/ahliwaris.
- 2) Form Jamsostek 3a berfungsi sebagai pengajuan permintaan pembayaran jaminan disertai bukti-bukti:
 1. Fotokopi kartu peserta.
 2. Surat keterangan dokter yang merawat dalam bentuk form Jamsostek 3b atau 3c.
 3. Kwitansi biaya pengobatan dan perawatan serta kwitansi pengangkutan.

b. Program Jaminan Hari Tua

Program jaminan Hari Tua di selenggarakan dengan sistem tabungan hari tua, yang iurannya di tanggung pengusaha dan tenaga kerja. Kemanfaatan jaminan hari tua sebesar iuran yang terkumpul ditambah hasil pengembangan.

-Tata Cara Pengajuan Jaminan :

- 1) Setiap permintaan JHT, tenaga kerja harus mengisi dan menyampaikan formulir Jamsostek 5 kepada kantor jamsostek setempat dengan melampirkan :
 - a. Kartu Peserta Jamsostek (KPJ) asli.
 - b. Kartu Identitas diri KTP/SIM (fotokopi).
- 2) Permintaan pembayaran JHT bagi tenaga kerja yang mengalami cacat total dilampiri dengan :
 - a. Surat Keterangan Dokter
- 3) Permintaan pembayaran JHT bagi tenaga kerja yang meninggalkan wilayah Republik Indonesia dilampiri dengan:
 - a. Pernyataan tidak bekerja lagi di Indonesia
 - b. Photocopy Paspor
 - c. Photocopy VISA
- 4) Permintaan pembayaran JHT bagi tenaga kerja yang meninggal dunia sebelum usia 55 thn dilampiri:
 - a. Surat keterangan kematian dari Rumah Sakit/Kepolisian/Kelurahan.
 - b. Photocopy Kartu keluarga.
- 5) Permintaan pembayaran JHT bagi tenaga kerja yang berhenti bekerja dari perusahaan sebelum usia 55 thn telah memenuhi masa kepesertaan 5 tahun dilampiri dengan :
 - a. Photocopy surat keterangan berhenti bekerja dari perusahaan.
 - b. Surat pernyataan belum bekerja lagi
- 6) Permintaan pembayaran JHT bagi tenaga kerja yang menjadi Pegawai Negeri Sipil / ABRI. Selambat-lambatnya 30 hari setelah

pengajuan tersebut PT. Jamsostek (persero) melakukan pembayaran JHT (Jaminan Hari Tua).

c) Program Jaminan Kematian

Jaminan Kematian dibayarkan kepada ahli waris tenaga kerja dari peserta yang meninggal dunia bukan karena kecelakaan kerja, sebagai tambahan jaminan hari tua yang jumlahnya belum optimal.

- Tata Cara Pengajuan Jaminan :

1. Pengusaha/keluarga dari tenaga kerja yang meninggal dunia mengisi dan mengirim form 4 kepada PT. Jamsostek disertai bukti-bukti :

a.kartu peserta

b.surat keterangan kematian dari rumah sakit /kepolisian/kelurahan.

identitas ahli waris (photocopy KTP/SIM dan Kartu Keluarga)

PT.JAMSOSTEK(PERSERO) akan membayar jaminan kematian kepada yang berhak.

d) Program Jaminan Pemeliharaan Kesehatan

JPK adalah merupakan bentuk perlindungan, pemeliharaan dan peningkatan kesejahteraan Tenaga Kerja dan keluarganya. Jaminan Pemeliharaan Kesehatan bersifat dasar diberikan kepada tenaga kerja dan keluarga maksimum dengan 3 (tiga) orang anak. Program ini diselenggarakan secara terstruktur dan paripurna. Jaminan Pemeliharaan Kesehatan yang bersifat paripurna (kemprehensif) yaitu meliputi pelayanan :

1. peningkatan kesehatan (promotif)
2. pencegahan penyakit (preventif)
3. penyembuhan penyakit (kuratif)
4. pemulihan kesehatan (rehabilitatif)

Jaminan Pemeliharaan Kesehatan bersifat dasar diberikan kepada tenaga kerja dan keluarga maksimum dengan 3 orang anak.

- Tata Cara Pengajuan Jaminan :

1. Pelayanan (PPK Tingkat Pertama)

Tenaga kerja dan keluarganya berhak memperoleh pelayanan kepada PPK tingkat pertama berupa pemeriksaan dan berobat jalan pada Balai Pengobatan Umum / gigi yang dipilih dengan menunjukkan Kartu Pemeliharaan Kesehatan (KPK) dan pastikanlah KPK masih berlaku serta perusahaan masih membayar iuran.

2. Pelayanan (PPK Tingkat Lanjutan)

Untuk dapat memperoleh pelayanan PPK tingkat lanjutan harus melalui rujukan dari PPK tingkat pertama, pelayanan dimaksud dapat berupa rawat inap, dan tindakan medis yang diperlukan. Untuk pengambilan obat atau kacamata dapat dilakukan pada apotik atau optik yang ditunjuk oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) berdasarkan rujukan resep dokter spesialis yang dirujuk. bagi yang memerlukan tindakan emergency (gawat darurat) bawalah KPK ke Rumah Sakit yang di tunjuk dan tunjukanlah pada loket pendaftaran dan selanjutnya pasien akan diberikan perawatan segera. Apabila ternyata atas indikasi medis bukan kasus emergency, peserta akan diminta membayar biaya oleh rumah sakit dan tidak dapat diganti oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

III. PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Perjanjian Kredit Uang Muka Pembelian Rumah Sederhana Bagi Pekerja Peserta Program Jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk Dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Jember.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu dapat dibuat secara lisan atau tertulis, dan andaikata dibuat tertulis maka perjanjian ini berfungsi sebagai alat pembuktian jika terjadi sengketa diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Namun untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tersebut yang apabila bentuk tertentu tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah. Dengan kata lain bahwa bentuk tertulis merupakan syarat sahnya perjanjian (Satrio, 1996:86).

Perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek adalah suatu perjanjian yang dibuat antara badan penyelenggara program jamsostek yaitu PT. JAMSOSTEK (PERSERO) selaku kreditur dengan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember sebagai pihak penjamin bagi pekerjanya yang bertindak selaku debitur.

O.P. Simorangkir mengatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang, sebab kredit berfungsi koperatif antara sipemberi kredit dan sipenerima kredit atau antara kreditur dengan debitur (dalam Rahman, 1998:96).

Dalam perjanjian kredit ini, sebelumnya pihak PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember telah mengajukan proposal permohonan kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) yang tertuang dalam surat Nomor. 015/TGR.JR/EX/XII/2001, tanggal 27 Desember 2001, yang pada prinsipnya dapat disetujui oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

Untuk dapat terlaksana pelepasan atau pemberian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek, terlebih dahulu haruslah diadakan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk

perjanjian kredit. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1233 KUH Perdata sebab perjanjian kredit ini lahir karena adanya suatu persetujuan atau kesepakatan.

Perjanjian kredit antara PT. JAMSOSTEK (PERSERO) dengan pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam semuanya itu yang terjadi adalah suatu perjanjianpinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 KUH Perdata. Dimana PT. JAMSOSTEK (PERSERO) memberikan bantuan pinjaman uang muka pembelian rumah sederhana kepada pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dengan syarat akan mengembalikan sejumlah yang sama sesuai dengan kesepakatan.

Dalam hal ini pihak PT. JAMSOSTEK (PERSERO) telah menyediakan blanko (formulir, model) perjanjian kredit, yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu (standaardform). Perjanjian kredit ini disodorkan kepada PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember sebagai penohon kredit, tanpa diperbincangkan mengena isi perjanjiannya terlebih dahulu. Kepada PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam isi perjanjian itu atau tidak.

Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian kredit uang muka perumahan sederhana bagi pekerja peserta program jamsotek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) merupakan "*Standaard Contract*". Isi dari perjanjian kredit dibuat dan ditetapkan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) dengan mengacu pada proposal pengajuan kredit PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa latar belakang tumbuhnya *standaard contract* (perjanjian standard) adalah keadaan sosial-ekonomi perusahaan yang besar-besar, perusahaan-perusahaan semi pemerintah atau perusahaan-perusahaan pemerintah mengadakan kerja sama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingannya menciptakan syarat-syarat tertentu, secara sepihak untk diajukan kepada *contrac-patnernya*. Pihak lawannya (*wanderpartij*) yang pada umumnya mempunyai kedudukan ekonomi yang lemah baik karena posisinya maupunkarena ketidak tahuannya lalu hanya menerima apa yang disodorkan itu (1991:36).

Jelaslah bahwa dasar berlakunya perjanjian (standaard) kredit ini didasarkan atas "*fiksi*". Penerima kredit dianggap menyetujuinya sungguhpun didalam kenyataannya ia tidak mengetahui isinya.

Oleh karena itu berdasarkan dari data perjanjian serta hasil wawancara (konsultasi) dengan pihak PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember pada tanggal 14 Mei 2004, penulis akan menjelaskan isi dari prototype (bentuk dasar) perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek, sebagai berikut :

a) Jumlah Hutang

Pinjaman uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek yang diberikan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) bersumber dari Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP). Pinjaman dana tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk 30 (tiga puluh) anggota pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember. Sehingga setiap pekerja peserta program jamsostek menerima bantuan dana pinjaman sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Sehingga hutang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri dari jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian kredit ini, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1756 ayat (1) KUH Perdata.

Dana pinjaman ini khusus diperuntukkan bagi pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember yang belum memiliki rumah. Hal ini didasarkan pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang perumahan dan pemukiman, pasal 5 ayat (1) yang menyebutkan bahwa " Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/ atau menikmati dan/ atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Daftar nama pekerja peserta program jamsostek yang menerima bantuan dana pinjaman uang muka pembelian rumah sederhana, adalah sebagai berikut:

No	Nama Pekerja Peserta Program Jamsostek	Jabatan	Jumlah pinjaman
1	Ali Syaifullah	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
2	Ani Yusnita	Kasir Office	Rp. 5.000.000,-
3	Armila Diana	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
4	Basuki	Comp Support	Rp. 5.000.000,-
5	Dwi Novi P.	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
6	Eko Wahyu K.	Staff Persediaan	Rp. 5.000.000,-
7	Fajar Riyanto	SPV FE	Rp. 5.000.000,-
8	Hari Yuono	Pramuniaga SL	Rp. 5.000.000,-
9	Heru Suwito	Adm BS/Return	Rp. 5.000.000,-
10	Ike Lusi Wiastuti	C R S	Rp. 5.000.000,-
11	Indra Lukitawati	SPV Fin & Acc	Rp. 5.000.000,-
12	Iwan Budi Handoko	Danru Security	Rp. 5.000.000,-
13	Joko Wibowo	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
14	Kholisa Nuria	Ops Support	Rp. 5.000.000,-
15	Mudji Raharjo	Pramuniaga DF	Rp. 5.000.000,-
16	Moh. Hasanudin	Adm Gudang	Rp. 5.000.000,-
17	M. Heru	SPV Maintenance	Rp. 5.000.000,-
18	M. Mahsun	Staff Persediaan	Rp. 5.000.000,-
19	Muhammad Muari	Pramuniaga HL	Rp. 5.000.000,-
20	Mulyadi (L)	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
21	Ninik Soemaryani	Staff Pajak	Rp. 5.000.000,-
22	Purnomo Sidiq	SPV FE	Rp. 5.000.000,-
23	R. Endarwinto	Kadiv SL	Rp. 5.000.000,-
24	Siswanto	AssStore Manager	Rp. 5.000.000,-
25	Sugiyono, S.E.	Kadiv FE	Rp. 5.000.000,-
26	Suwarno	Adm BS/Return	Rp. 5.000.000,-
27	Suwoto	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
28	Syaefudin A.S	Kadiv FE	Rp. 5.000.000,-
29	Totok Handoko	Kasir FE	Rp. 5.000.000,-
30	Totok Yulianto	Staff Promosi	Rp. 5.000.000,-

Pencairan dana pinjaman uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek tersebut, oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) akan ditranfer melalui rekening Pengembang/Developer PT. GUNUNG BATU UTAMA, melalui BANK TABUNGAN NEGARA Cabang Jember, dengan Nomor Rekening. 030.6.000001.P. paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan perjanjian ini.

b) Besar Bunga Pinjaman

Dalam KUH Perdata diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang ataupun barang yang menghabis karena pemakaian, sebagaimana diatur dalam pasal 1765.

Penentuan besarnya bunga kredit untuk setiap jenis kredit berbeda. Perbedaan ini muncul oleh karena beberapa faktor yang berbeda, yang mungkin disebabkan oleh kecukupan jaminan, sangat pekanya perusahaan atau sektor ekonomi dalam persaingan, potensi pemasaran, aspek financial (financial sound), dan juga bentuk-bentuk sumber dana yang diperoleh untuk membiayai kredit tersebut (Suyatno dkk, 1999:101).

Bunga pinjaman dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek, sebesar 6% (enam persen) per-tahun sesuai dengan ketentuan bunga menurut undang-undang, yang ditetapkan secara tertulis menurut Lembaran Negara Tahun 1848 Nomor 22, yang tertera dalam pasal 1767 ayat (3) KUH Perdata.

PT. JAMSOSTEK (PERSERO) menetapkan perhitungan bunga pinjaman dengan cara “ *Sliding Rate* “, yaitu pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan semakin menurun dari bulan ke bulan (atau dari periode ke periode berikutnya) sesuai dengan menurunnya pokok pinjaman sebagai akibat adanya pembayaran cicilan pokok tiap bulannya. Sehingga PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dapat menghemat biaya bunga yang cukup berarti.

c) Jangka Waktu Kredit

Jangka waktu kredit merupakan cerminan dari resiko kredit yang mungkin muncul. Makin panjang jangka waktu kredit makin tinggi resiko yang mungkin muncul (Suyatno, 1999:101).

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1269 KUH Perdata bahwa apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu datang, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali.

PT. JAMSOSTEK (PERSERO) memberikan jangka waktu kredit selama 5 (lima) tahun, sehingga merupakan kredit jangka panjang karena berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Dimana jangka waktu kredit dihitung mulai satu bulan dari tanggal penandatanganan perjanjian, yaitu tanggal 21 Februari 2002 sampai dengan tanggal 21 Januari 2007.

d) Cara Pembayaran

Cara pembayaran dalam suatu perjanjian kredit diatur dalam pasal 1339 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan “ Bahwa pembayaran dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi ditempat dimana barang itu berada sewaktu persetujuannya dibuat.

Cara pembayaran kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek ini dengan cara mengangsur setiap bulan berikut bunga pinjaman yang diambil dari pemotongan gaji bulanan pekerja peserta program jamsostek sebesar cicilan pinjaman yang dibayarkan secara kolektif, berdasarkan besarnya saldo pinjaman yang dimulai dari pada bulan pertama sejak berlakunya perjanjian kredit ini.

Pembayaran angsuran yang dilakukan oleh PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tanggal pembayaran yang ditetapkan.

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan pokok beserta bunga pinjaman, maka PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember akan dikenakan denda sebesar seperseribu dengan maksimal denda sebesar 5% (lima persen) dari sisa pinjaman untuk setiap hari keterlambatan.

Pelaksanaan pembayaran kredit berikut bunga pinjaman dilakukan melalui BANK MANDIRI Cabang Jakarta JAMSOSTEK, Jl. Jend. Gatot Subroto No. 79, Jakarta Selatan dengan Nomor Rekening. 070-0098666535, atas nama Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP) kantor Pusat PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

e) Klausula Opersbaarheid

Klausula opersbaarheid merupakan klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan haknya debitur untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang, sehingga debitur harus membayar seketika dan sekaligus.

Dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek klausula opersbaarheid terjadi apabila pinjaman dana dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO) tidak dipergunakan sesuai maksud dan tujuan sebagaimana yang diajukan oleh PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam proposal pengajuan kredit Surat Nomor. 015/TGR.JR/EX/XII/2001, tanggal 27 Desember 2001.

Maka PT. JAMSOSTEK (PERSERO) akan membatalkan perjanjian secara sepihak dan PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember harus mengembalikan seluruh pinjaman berikut bunga paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak pembatalan perjanjian kredit ini.

f) Jaminan Kredit

Menurut Thomas Suyatno secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan debitur untuk menanggung kembali pembayaran suatu hutang (1999:88).

Jaminan kredit yang diberikan oleh PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek adalah Surat Jaminan atas peminjaman dan kelancaran pengembalian dana pinjaman pekerja yang berupa Dokumen masing-masing anggota pekerja peserta program jamsostek atas pembelian rumah sederhana dari Pengembang/Developer.

Kegunaan jaminan tersebut adalah untuk :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) untuk melakukan perbuatan hukum guna pelunasan pinjaman apabila PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember cidera janji.
2. Memberi dorongan kepada PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember, untuk memenuhi perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan dokumen masing-masing anggota pekerja peserta program jamsostek atas pembelian rumah sederhana dari Pengembang/Developer yang dijaminan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

3.2 Hak dan Kerwajiban Pekerja Peserta Program Jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Dalam Perjanjian Kredit Uang Muka Pembelian Rumah Sederhana.

Hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana dalam hal ini merupakan hak dan kewajiban sebagai penerima kredit yang diberikan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

Menurut M.D. Badruzaman penerima kredit mempunyai hak pokok yang merupakan kewajiban pokok pemberi kredit sesuai dengan tujuan kredit dan jangka waktu perjanjian. Hak ini tidak bersifat mutlak, pemberi kredit berhak menyimpanginya dalam hal penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian (1991:86).

Sedangkan kewajiban penerima kredit, M.D. Badruzaman mengatakan bahwa kewajiban pokok penerima kredit adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1763 KUH Perdata. Kewajiban ini merupakan ulangan dari apa yang diatur dalam pasal 1754 KUH Perdata (1991:88).

Berikut ini penulis akan memaparkan hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana :

a) Hak pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana ;

1. Menerima pinjaman uang muka pembelian rumah sederhana dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk masing-masing pekerja peserta program jamsostek.
2. Menggunakan dana pinjaman dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO) sesuai dengan tujuan yang telah disepakati bersama dalam perjanjian untuk pembayaran uang muka pembelian rumah sederhana.
3. Mendapatkan pelayanan yang sebaik-baiknya dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO) selaku kreditur dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek.
4. Mendapatkan bimbingan dan pengarahan dalam administrasi maupun perencanaan dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan PT. JAMSOSTEK (PERSERO).
5. Meminta penjelasan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) selaku kreditur apabila terjadi kesalahan pencatatan atau pembukuan kredit.

b) Kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana ;

1. Wajib menjadi anggota peserta program jamsostek yang diselenggarakan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

2. Membayar (mengembalikan) kredit yang dipinjamnya, melalui pemotongan gaji tiap bulan yang dilakukan oleh perusahaan yang akan dibayarkan secara kolektif kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO).
3. Memberikan jaminan kredit berupa dokumen anggota atas pembelian rumah sederhana dari Pengembang/Developer PT. GUNUNG BATU UTAMA kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO).
4. Menggunakan kredit yang diperolehnya, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama antara perusahaan dan PT. JAMSOSTEK (PERSERO).
5. Membayar biaya pengikatan kredit yang berupa biaya provisi, biaya biaya penilaian dan biaya lainnya pada saat penandatanganan perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana.
6. Menyimpan dengan baik bukti pembayaran kredit dan wajib memperlihatkan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) apabila diminta.
7. Mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah digariskan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) selaku kreditur dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana.

Hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana tersebut setelah dikaji sudah memuat ketentuan dalam pasal 1763 KUH Perdata serta ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1992, tentang Jaminan Sosial Tenaga kerja.

3.3 Penyelesaian Perjanjian Kredit Uang Muka Pembelian Rumah Sederhana Apabila Pekerja Peserta Program Jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Berhenti Bekerja.

Penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana apabila pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RATAILINDO Tbk berhenti bekerja berdasarkan hasil wawancara (konsultasi) dengan bapak Mulyadi selaku Administrasi Personalia (Personalia General Administration) PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember, bahwa apabila pekerja peserta program jamsostek

berhenti bekerja maka perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana harus diselesaikan terlebih dahulu. Hal ini mengacu pada Kesepakatan Kerja Bersama PT. ALFA RETAILINDO Tbk Tahun 2002-2004, pasal 50 mengenai Hutang Karyawan, yang menyebutkan bahwa “ Sehubungan dengan PHK antara karyawan dengan perusahaan maka hutang-hutang karyawan kepada perusahaan dengan bukti yang sah akan diperhitungkan sekaligus untuk diselesaikan. Bila ternyata uang pesangon atau pendapatan lainnya yang sah dari karyawan tidak cukup untuk melunasi hutangnya, PHK ini tidak secara otomatis membebaskan karyawan tersebut dari sisa hutang-hutangnya kepada perusahaan “.

Berdasarkan hal tersebut diatas untuk penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek, maka PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember akan melakukan pemotongan uang pesangon yang diterima oleh pekerja peserta program jamsostek yang bersangkutan. Besarnya pemotongan uang pesangon tersebut berdasarkan jumlah sisa pinjaman berikut bunga yang menjadi kewajiban pekerja peserta program jamsostek dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana. Hasil pemotongan uang pesangon tersebut oleh perusahaan akan dibayarkan secara keseluruhan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) untuk melunasi sisa pinjaman berikut bunga pekerja peserta program jamsostek yang bersangkutan serta mengurangi beban yang juga menjadi kewajiban perusahaan.

Uang pesangon yang diberikan kepada pekerja peserta program jamsostek oleh PT. ALFA RETAILINDO Tbk yang putus hubungannya karena mengundurkan diri atas kemauan sendiri dan telah memiliki masa kerja 3 (tiga) tahun dapat diberikan berupa uang penghargaan masa kerja dan uang ganti kerugian, yang sesuai dengan pasal 23 dan pasal 24 Keputusan Menteri Tenaga Kerja Nomor. Kep-150/Men/2000, yang tertera pada Kesepakatan Kerja Bersama PT. ALFA RETAILINDO Tbk Tahun 2002-2004.

Menurut C.S.T. Kansil pekerja peserta program jamsostek adalah tenaga kerja yang bekerja pada perusahaan dengan menerima upah dari pengusaha dan telah mengikuti program jamsostek yang bertujuan memberikan perlindungan

dasar bagi pekerja guna menjaga harkat dan martabatnya sebagai manusia dalam mengatasi resiko yang timbul dalam hubungan kerja (1997:5).

Apabila dari hasil pemotongan uang pesangon yang diterima oleh pekerja peserta program jamsostek yang berhenti bekerja dari perusahaan masih belum cukup untuk membayar sisa pinjaman berikut bunga dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana, maka dalam hal ini PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember wajib menanggung kekurangan sisa pinjaman berikut bunganya. Sebab PT. ALFA RETAILINDO Tbk merupakan pihak penjamin bagi pekerja peserta program jamsostek, yang menjamin pengembalian bantuan kredit uang muka pembelian rumah sederhana kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO) dari pekerja peserta program jamsostek secara kolektif. PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember akan melunasi sisa pinjaman berikut bunga pinjaman pekerja peserta program jamsostek yang bersangkutan kepada PT. JAMSOSTEK (PERSERO).

Berdasarkan Kesepakatan Kerja Bersama PT. ALFA RETAILINDO Tbk Tahun 2002-2004, pasal 50 mengenai hutang karyawan, maka pihak perusahaan akan tetap menagih kekurangan sisa pinjaman berikut bunga kredit uang muka pembelian rumah sederhana pada pekerja peserta program jamsostek yang bersangkutan walaupun telah mengajukan pengunduran diri, karena hal tersebut tidak membebaskan karyawan secara otomatis dari sisa hutang-hutangnya terhadap perusahaan, sehingga perusahaan tidak akan dirugikan.



IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan mengenai perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) Jember diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek di PT. ALFA RETAILINDO Tbk dengan PT. JAMSOSTEK (PERSERO) merupakan “ *Standaard Contract* “, yang umumnya digunakan dalam suatu bentuk perjanjian kredit. Isi dari dari perjanjian kredit tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO) dengan mengacu pada proposal pengajuan kredit PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember. Sehingga PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember sebagai pemohon kredit hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam perjanjian itu atau tidak. Latar belakang tumbuhnya standaard contract adalah keadaan sosial-ekonomi perusahaan yang besar-besar, perusahaan-perusahaan semi pemerintah atau perusahaan-perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingannya menciptakan syarat-syarat tertentu. Jelaslah bahwa dasar berlakunya perjanjian (standaart) kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek ini didasarkan atas fiksi.
2. Hak dan kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana dalam hal ini merupakan hak dan kewajiban sebagai penerima kredit yang diberikan oleh PT. JAMSOSTEK (PERSERO).
 - a) Hak pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember adalah :
 1. Menerima pinjaman dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO)

2. Menggunakan dana pinjaman sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah disepakati bersama.
3. Mendapatkan pelayanan yang sebaik-baiknya dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO).
4. Mendapatkan bimbingan dan pengarahan dalam administrasi maupun perencanaan.
5. Meminta penjelasan dari PT. JAMSOSTEK (PERSERO) bila terjadi kesalahan pencatatan atau pembukuan.

b) Kewajiban pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember adalah :

1. Menjadi anggota program jamsostek.
2. Membayar kredit yang dipinjamnya.
3. Memberikan jaminan kredit.
4. Menggunakan kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
5. Membayar biaya pengikatan kredit.
6. Menyimpan bukti pembayaran kredit
7. Mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada.

3. Penyelesaian perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana apabila pekerja peserta program jamsostek PT. ALFA RETAILINDO Tbk Jember berhenti bekerja, maka perusahaan akan melakukan pemotongan uang pesangon sebesar sisa pinjaman berikut bunga. Bila dari pemotongan uang pesangon tersebut masih belum cukup, maka perusahaan wajib menanggung kekurangan sisa pinjaman berikut bunga, karena perusahaan merupakan pihak penjamin dalam pengembalian kredit uang muka pembelian rumah sederhana. Namun perusahaan akan tetap menagih kekurangan tersebut pada pekerja yang bersangkutan, sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Kerja Bersama PT. ALFA RETAILINDO Tbk tahun 2002-2004, pasal 50 mengenai hutang karyawan. Sehingga baik PT.JAMSOSTEK (PERSERO) maupun PT. ALFA

RETAILINDO Tbk tidak dirugikan oleh pekerja peserta program jamsostek yang bersangkutan.

4.2 Saran

1. Perlu adanya penerapan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, khususnya pasal 3 huruf d mengenai tujuan perlindungan konsumen terhadap perjanjian kredit yang pada prakteknya tumbuh sebagai *Standaard Contract* guna untuk menciptakan sistem perlindungan bagi konsumen yang dalam hal ini merupakan penerima kredit (debitur) yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi secara benar, jelas, dan jujur mengenai isi perjanjian kredit, guna untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan penerima kredit (debitur) dan pemberi kredit (kreditur) sehingga tercipta perekonomian yang sehat.
2. Hak dan kewajiban hendaknya selalu berjalan seimbang sehingga dapat meminimalisir timbulnya wanprestasi oleh pihak debitur serta untuk terus membina hubungan baik antara para pihak.
3. Perlu adanya peraturan secara tertulis yang mengatur secara jelas oleh perusahaan yang bertindak sebagai pihak penjamin bagi pekerjanya dalam perjanjian kredit uang muka pembelian rumah sederhana bagi pekerja peserta program jamsostek, agar masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, M.D. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT. Citra AdityaBakti.
- Blaang, C. Djemabut. 1986. *Perumahan Dan Pemukiman Sebagai KebutuhanPokok*. Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Hamzah, Andi. 1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Cetakan Kedua. Jakarta :PT. Rnika Cipta.
- Husni, Lalu. 2001. *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Kansil, C.S.T. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja*. Jakarta:Pustaka Sinar Harapan.
- Meliala, A.Q Syamsudin. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, BesertaPerkembangannya. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1982. *Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni.
- Rahman, Hasanudin. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan DiIndonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. 1996. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi*. Bandung : PT. CitraAditya Bakti.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*.Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam. Jakarta : PT. Intermasa.
-----, dan R. Tjitrosudibio. 1982. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Cetakan ke Lima Belas. Jakarta : Pradnya Paramita.
-----, 1991. *Aneka Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa.
- Suyatno, Thomas. H.A. Chalik. M. Sukada. C.Y.T. Ananda dan D.T. Marala.
.....1999. *Dasar-Dasar Perkreditan*, Edisi Keempat. Jakarta : PT. Gramedia
.....Pustaka Utama.
- Wardoyo, Ch. Gatot. 1992. *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank
.....dan Manajemen*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Widyaprakoso, S, dkk. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember : Badan
.....Penerbit Universitas.

PT. JAMSOSTEK (PERSERO). 1995. "Dari redaksi". Dalam *JAMSOSTEK*
.....Oktober – Nopember. Tahun Ke XI. Jakarta: Hal 1.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 1651/J25.1.1/PP.9/2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 10 Mei 2004

Yth. Pimpinan PT Alfa Retailindo Tbk
di -

J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : BUDI GUNTUR CANDIVITSYAH
NIM : 97 710011110
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Helmi Gg. PIB/A/36 Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"KUALIFIKASI TENTANG PEMAJUAN KREDIT UANG
MILIKI PEMBELIAN RUMAH KE BANGUNAN PERUSAHAAN -
PERUSAHAAN PROGRAM JANGKAWAN DEPT. ALFA RETAILINDO
Tbk. DEPT. PT. JEMBER (97 710011110) JEMBER".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan,

[Signature]
KONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :
Yth. Ketua Bagian ~~Kejuruan~~ ~~Perdata~~
Yang bersangkutan
Arsip



SURAT KETERANGAN

Nomer : 01.TGR-JRV/04
Perihal : Surat Keterangan Selesai Penelitian
Kepada : Yth. Ketua Jurusan Perdata
Fakultas Hukum
Universitas Jember

Jember, 18 Mei 2004

Dengan hormat,

Bersama Surat ini kami pimpinan PT. Alfa Retailindo, Tbk Jember menerangkan bahwa :

Nama : BUDI GUNTUR CANDIVITSYAH
Nim : 970710101180
Fakultas : SI Ilmu Hukum
Keperluan : KAJIAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN
KREDIT UANG MUKA PEMBELIAN RUMAH
SEDERHANA BAGI PEKERJA - PESERTA
PROGRAM JAMSOSTEK DI PT ALFA
RETAILINDO Tbk DENGAN PT JAMSOSTEK
(PERSERO) JEMBER

Telah selesai melaksanakan penelitian perusahaan kami, yang dimulai tanggal 10 Mei 2004 s/d 18 Mei 2004

Demikian Surat ini kami buat agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.



PT ALFA RETAILINDO

Jalan Hayam Wuruk 71 Jember Telp (0331) 422091 - 422012 - 422093 Fax (0331) 422087

PROGRAM

PERUMAHAN SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK

I. PERUMAHAN SEDERHANA BAGI PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK

1. Program perumahan sederhana bagi pekerja peserta program Jamsostek, adalah cara dan bentuk bantuan pinjaman uang muka dari PT Jamsostek (Persero) kepada pekerja peserta program Jamsostek melalui Pihak Penjamin untuk memiliki rumah dengan cukungan fasilitas KPR bersubsidi yang disediakan oleh Pemerintah.
2. Pihak Penjamin adalah Perusahaan, atau Koperasi Karyawan (KOPKAR), atau Yayasan Karyawan, yang menjamin pengembalian bantuan pinjaman uang muka perumahan kepada PT Jamsostek (Persero) dari para pekerja secara kolektif, dan pihak Perusahaan bersedia melakukan pemotongan gaji sebesar cicilan pinjaman setiap bulan dan menyetorkannya kepada Pihak Penjamin.
3. Besarnya bantuan pinjaman uang muka ditetapkan sebagai berikut sesuai dengan ketentuan SK Menperkim No. 07/KPTS/1999 tanggal 16 Juli 1999, tentang perubahan Keputusan No. 06/KPTS/M/1999 serta S.E. No. 08/DIR/DKRT/1999, tanggal 01 Agustus 1999.

Type Rumah	Maksimum Harga Jual (Rp Juta)				Bantuan Pinjaman Uang Muka Maksimum (Rp Juta)
	Wilayah I	Wilayah II	Wilayah III	Wilayah IV	
RSS T. 21	6.130.000	6.250.000	6.250.000	6.250.000	2.000.000
RSS T. 27	6.750.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000	2.000.000
RSS T. 36	8.630.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	2.000.000
RS T. 18	11.910.000	12.570.000	13.190.000	17.330.000	3.000.000
RS T. 21	13.510.000	14.170.000	15.010.000	19.860.000	3.000.000
RS T. 27	18.530.000	21.290.000	21.290.000	32.510.000	4.000.000
RS T. 36	24.700.000	28.380.000	28.380.000	43.360.000	5.000.000

Perhitungan Pinjaman Bantuan Uang Muka
Untuk RSS Type 36

r pinjaman uang muka Rp. 2.000.000,- dengan biaya administrasi pinjaman 6%
ahun, jangka waktu tiga tahun dengan tenggang waktu tiga bulan

Bulan Pembayaran Pinjaman	Pokok Pinjaman (Rp.)	Biaya Adm Pinjaman (Rp.)	Jumlah Yang dibayar (Rp.)
Bulan Ke 4 Angsuran Ke. 1	60,606.06	10,000.00	70,606.06
Bulan Ke 5 Angsuran Ke. 2	60,606.06	9,696.97	70,303.03
Bulan Ke 6 Angsuran Ke. 3	60,606.06	9,393.94	70,000.00
Bulan Ke 7 Angsuran Ke. 4	60,606.06	9,090.91	69,696.97
Bulan Ke 8 Angsuran Ke. 5	60,606.06	8,787.88	69,393.94
Bulan Ke 9 Angsuran Ke. 6	60,606.06	8,484.85	69,090.91
Bulan Ke 10 Angsuran Ke. 7	60,606.06	8,181.82	68,787.88
Bulan Ke 11 Angsuran Ke. 8	60,606.06	7,878.79	68,484.85
Bulan Ke 12 Angsuran Ke. 9	60,606.06	7,575.76	68,181.82
Bulan Ke 13 Angsuran Ke. 10	60,606.06	7,272.73	67,878.79
Bulan Ke 14 Angsuran Ke. 11	60,606.06	6,969.70	67,575.76
Bulan Ke 15 Angsuran Ke. 12	60,606.06	6,666.67	67,272.73
Bulan Ke 16 Angsuran Ke. 13	60,606.06	6,363.64	66,969.70
Bulan Ke 17 Angsuran Ke. 14	60,606.06	6,060.61	66,666.67
Bulan Ke 18 Angsuran Ke. 15	60,606.06	5,757.58	66,363.64
Bulan Ke 19 Angsuran Ke. 16	60,606.06	5,454.55	66,060.61
Bulan Ke 20 Angsuran Ke. 17	60,606.06	5,151.52	65,757.58
Bulan Ke 21 Angsuran Ke. 18	60,606.06	4,848.48	65,454.55
Bulan Ke 22 Angsuran Ke. 19	60,606.06	4,545.45	65,151.52
Bulan Ke 23 Angsuran Ke. 20	60,606.06	4,242.42	64,848.48
Bulan Ke 24 Angsuran Ke. 21	60,606.06	3,939.39	64,545.45
Bulan Ke 25 Angsuran Ke. 22	60,606.06	3,636.36	64,242.42
Bulan Ke 26 Angsuran Ke. 23	60,606.06	3,333.33	63,939.39
Bulan Ke 27 Angsuran Ke. 24	60,606.06	3,030.30	63,636.36
Bulan Ke 28 Angsuran Ke. 25	60,606.06	2,727.27	63,333.33
Bulan Ke 29 Angsuran Ke. 26	60,606.06	2,424.24	63,030.30
Bulan Ke 30 Angsuran Ke. 27	60,606.06	2,121.21	62,727.27
Bulan Ke 31 Angsuran Ke. 28	60,606.06	1,818.18	62,424.24
Bulan Ke 32 Angsuran Ke. 29	60,606.06	1,515.15	62,121.21
Bulan Ke 33 Angsuran Ke. 30	60,606.06	1,212.12	61,818.18
Bulan Ke 34 Angsuran Ke. 31	60,606.06	909.09	61,515.15
Bulan Ke 35 Angsuran Ke. 32	60,606.06	606.06	61,212.12
Bulan Ke 36 Angsuran Ke. 33	60,606.06	303.03	60,909.09
Jumlah Tabel 1	2,000,000.00	170,000.00	2,170,000.00

Perhitungan Pinjaman Bantuan Uang Muka
Untuk RS Type 36

sar pinjaman uang muka Rp. 5.000.000,- dengan biaya administrasi pinjaman 6%
rtahun, jangka waktu tiga tahun dengan tenggang waktu tiga bulan

Bulan Pembayaran Pinjaman				Pokok Pinjaman (Rp.)	Biaya Adm Pinjaman (Rp.)	Jumlah Yang dibayar (Rp.)
1	Bulan Ke 4	Angsuran Ke. 1		151,515.15	25,000.00	176,515.15
2	Bulan Ke 5	Angsuran Ke. 2		151,515.15	24,242.42	175,757.58
3	Bulan Ke 6	Angsuran Ke. 3		151,515.15	23,484.85	175,000.00
4	Bulan Ke 7	Angsuran Ke. 4		151,515.15	22,727.27	174,242.42
5	Bulan Ke 8	Angsuran Ke. 5		151,515.15	21,969.70	173,484.85
6	Bulan Ke 9	Angsuran Ke. 6		151,515.15	21,212.12	172,727.27
7	Bulan Ke 10	Angsuran Ke. 7		151,515.15	20,454.55	171,969.70
8	Bulan Ke 11	Angsuran Ke. 8		151,515.15	19,696.97	171,212.12
9	Bulan Ke 12	Angsuran Ke. 9		151,515.15	18,939.39	170,454.55
0	Bulan Ke 13	Angsuran Ke. 10		151,515.15	18,181.82	169,696.97
1	Bulan Ke 14	Angsuran Ke. 11		151,515.15	17,424.24	168,939.39
2	Bulan Ke 15	Angsuran Ke. 12		151,515.15	16,666.67	168,181.82
3	Bulan Ke 16	Angsuran Ke. 13		151,515.15	15,909.09	167,424.24
4	Bulan Ke 17	Angsuran Ke. 14		151,515.15	15,151.52	166,666.67
5	Bulan Ke 18	Angsuran Ke. 15		151,515.15	14,393.94	165,909.09
6	Bulan Ke 19	Angsuran Ke. 16		151,515.15	13,636.36	165,151.52
7	Bulan Ke 20	Angsuran Ke. 17		151,515.15	12,878.79	164,393.94
8	Bulan Ke 21	Angsuran Ke. 18		151,515.15	12,121.21	163,636.36
9	Bulan Ke 22	Angsuran Ke. 19		151,515.15	11,363.64	162,878.79
0	Bulan Ke 23	Angsuran Ke. 20		151,515.15	10,606.06	162,121.21
1	Bulan Ke 24	Angsuran Ke. 21		151,515.15	9,848.48	161,363.64
2	Bulan Ke 25	Angsuran Ke. 22		151,515.15	9,090.91	160,606.06
3	Bulan Ke 26	Angsuran Ke. 23		151,515.15	8,333.33	159,848.48
4	Bulan Ke 27	Angsuran Ke. 24		151,515.15	7,575.76	159,090.91
5	Bulan Ke 28	Angsuran Ke. 25		151,515.15	6,818.18	158,333.33
6	Bulan Ke 29	Angsuran Ke. 26		151,515.15	6,060.61	157,575.76
7	Bulan Ke 30	Angsuran Ke. 27		151,515.15	5,303.03	156,818.18
8	Bulan Ke 31	Angsuran Ke. 28		151,515.15	4,545.45	156,060.61
9	Bulan Ke 32	Angsuran Ke. 29		151,515.15	3,787.88	155,303.03
0	Bulan Ke 33	Angsuran Ke. 30		151,515.15	3,030.30	154,545.45
1	Bulan Ke 34	Angsuran Ke. 31		151,515.15	2,272.73	153,787.88
2	Bulan Ke 35	Angsuran Ke. 32		151,515.15	1,515.15	153,030.30
3	Bulan Ke 36	Angsuran Ke. 33		151,515.15	757.58	152,272.73
Jumlah Tabel 2				5,000,000.00	425,000.00	5,425,000.00

PERHITUNGAN ANGSURAN KPR BTN RS/RSS
PROGRAM BANTUAN UANG MUKA JAMSOSTEK

RS. Type 36 (bunga 14 %)

		Maks. KPR	Angsuran	Batas Penghasilan	
				Minimum	Maksimum
Angsuran	5	19,760,000	Rp. 479,648	Rp. 1,438,944	Rp. 1,500,000
Angsuran	10	19,760,000	Rp. 315,689	Rp. 947,067	Rp. 1,500,000
Angsuran	15	19,760,000	Rp. 268,092	Rp. 804,276	Rp. 1,500,000
Angsuran	20	19,760,000	Rp. 248,624	Rp. 745,872	Rp. 1,500,000

RS. Type 36 (bunga 10 %)

		Maks. KPR	Angsuran	Batas Penghasilan	
				Minimum	Maksimum
Angsuran	5	19,760,000	Rp. 419,842	Rp. 1,259,526	Rp. 1,500,000
Angsuran	10	19,760,000	Rp. 261,130	Rp. 783,390	Rp. 1,500,000
Angsuran	15	19,760,000	Rp. 212,342	Rp. 637,026	Rp. 1,500,000
Angsuran	20	19,760,000	Rp. 190,688	Rp. 572,064	Rp. 1,500,000

RSS. Type 36 (bunga 8,5 %)

		Maks. KPR	Angsuran	Batas Penghasilan	
				Minimum	Maksimum
Angsuran	5	7,770,000	Rp. 164,313	Rp. 492,934	Rp. 425,000
Angsuran	10	7,770,000	Rp. 98,684	Rp. 296,052	Rp. 425,000
Angsuran	15	7,770,000	Rp. 77,972	Rp. 233,916	Rp. 425,000
Angsuran	20	7,770,000	Rp. 68,422	Rp. 205,266	Rp. 425,000

PERJANJIAN
ANTARA
PT. JAMSOSTEK (PERSERO)
DENGAN
PT. ALFA RETAILINDO TBK JEMBER
TENTANG
PINJAMAN UANG MUKA PERUMAHAN SEDERHANA
BAGI PEKERJA PESERTA PROGRAM JAMSOSTEK

NOMOR : PER/ 07 / 012002

Pada hari ini Senin, tanggal 21 Januari tahun dua ribu dua (21-01-2002), di Kantor PT. JAMSOSTEK (Persero) Jember yang bertandatangan di bawah ini :

1. AMZAR ANWAR. : Kepala Kantor Cabang PT. JAMSOSTEK (Persero) Jember, yang akan disebut di bawah ini bertindak dalam jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.JAMSOSTEK (Persero) Kep/06/0198 tanggal 8 Januari 1998 tentang mutasi dan penunjukan pejabat PT. JAMSOSTEK (Persero), serta akta Nomor: 15 tanggal 05 Desember 1990 Notaris Imam Fatimah, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta yang anggaran dasarnya telah dimuat dalam berita Negara RI Nomor 1518 dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. JAMSOSTEK (Persero) berkedudukan di Jember jalan Jaya Negara No. 5, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. Herry Sudaryadi : Pimpinan PT. Alfa-Retalindo Tbk. Jember, Jalan Hayam Wuruk No. 71, Jember.
Berbadan Hukum Perseroan Terbatas dibuktikan dengan Akta Ijin Usaha/Ho. Dari Departemen Departemen-Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 109/2402-P/09-02/PB/TV/91 tanggal 6 April 1991.
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alfa-Retalindo Tbk. Jember, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan proposal PIHAK KEDUA dalam surat Nomor : 015/TGR.JR/EX/XII/2001

tanggal 27 Desember 2001 maka permohonan pinjaman uang muka perumahan pekerja pada prinsipnya dapat disetujui oleh PIHAK PERTAMA.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian pelaksanaan pemberian pinjaman uang muka perumahan pekerja dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan pinjaman uang muka perumahan pekerja yang bersumber dari Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA menyatakan menerimanya.

Pasal 2

Pinjaman dana sebagaimana dimaksud pasal 1 sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) untuk sejumlah : 30 (tiga puluh) anggota karyawan peserta Jamsostek, daftar nama tersebut dalam Lampiran II, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

Pasal 3

Waktu pinjaman selama 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 21 Februari 2002 sampai dengan tanggal 21 Januari 2007 .

Pasal 4

- 1) Jumlah pinjaman dana sebagaimana dimaksud Pasal 2 diberikan sekaligus dan pencairan dana akan ditransfer melalui rekening Pengembang PT Gunung Batu Utama yaitu Bank Tabungan Negara Cabang Jember, Jalan A. Yani No. 5 Jember Nomor Rekening 030.G.000001.P. paling lambat 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya perjanjian ini.
- 2) Jumlah pinjaman dimaksud dalam Pasal 2, dikenakan bunga sebesar 6 % (enam per-seratus) per-tahun.

Pasal 5

PIHAK KEDUA wajib mengembalikan pinjaman dimaksud dalam Pasal 2 dengan cara mengangsur setiap bulan berikut bunga pinjaman yang dimulai pada bulan ke 1(kesatu) sejak berlakunya Perjanjian ini, besarnya angsuran sesuai rincian sebagaimana tersebut dalam Lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

Pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tanggal pembayaran sebagaimana tersebut dalam Lampiran I perjanjian ini.

Bunga Pinjaman sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah besar bunga per-bulan yang dihitung berdasarkan besarnya saldo pinjaman PIHAK KEDUA.

Pelaksanaan pembayaran angsuran berikut bunga pinjaman dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dilakukan melalui Bank Mandiri Cabang Jakarta Jamsostek, Jl. Jen. Gatot Subroto No. 79 Jakarta Selatan dengan Nomor Rekening : 070-0098666535 atas nama DPKP Kantor Pusat PT. Jamsostek-(Persero).

Pasal 6

Pinjaman Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP), harus dipergunakan sesuai maksud dan tujuan sebagaimana yang diajukan dalam proposal melalui surat Nomor : 015/TGR.JR/EX/XII/2001 tanggal 27 Desember 2001..

Pasal 7

(1) Apabila pinjaman dana dari PIHAK PERTAMA tidak dipergunakan sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut dalam pasal 6. maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan perjanjian ini secara sepihak.

(2) Apabila perjanjian ini dibatalkan berdasarkan Pasal 7 ayat (1) maka PIHAK KEDUA paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak pembatalan harus mengembalikan seluruh sisa pinjaman berikut bunga.

Pasal 8

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan pokok beserta bunga pinjaman sebagaimana dimaksud pasal 5 ayat (1) maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar satu per-mul (satu per-seribu) dengan maksimal denda sebesar 5% (lima per seratus) dari sisa pinjaman untuk setiap hari keterlambatan. Dan apabila denda maksimal sudah tercapai tetapi PIHAK KEDUA tetap belum melakukan pembayaran, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan perbuatan hukum guna pelunasan pembayaran cicilan tersebut.

Pasal 9

(1) Jaminan dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah :

- Surat Jaminan dari PIHAK KEDUA atas peminjaman dan kelancaran pengembalian dana pinjaman karyawannya, sehingga seluruh kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA terselesaikan.

- Dokumen masing-masing anggota atas pembelian Rumah dari Pengembang/Developer.

(2) PIHAK KEDUA wanprestasi pada hari ke 7 (tujuh) setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian dan apabila seluruh pinjaman belum terlunasi, pada saat itu juga PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan perbuatan Hukum guna pelunasan saldo pinjaman.

Pasal 10 "

Sewaktu-waktu PIHAK PERTAMA berhak untuk mengadakan pengawasan/pengecekan atas pelaksanaan peminjaman dana tersebut pada PIHAK KEDUA baik di lapangan maupun dalam pembukuannya.

Pasal 11

(1) Apabila di kemudian hari terjadi perselisihan yang bersumber dari perjanjian ini, maka baik PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah.

(2) Apabila musyawarah tidak tercapai, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui badan peradilan umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jember.

Pasal 12

(1) Kedua belah pihak dapat menunda kewajiban masing-masing bila terjadi hal-hal diluar kekuasaan manusia / Force Majeure, dan harus memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah terjadinya force majeure disertai bukti-bukti yang layak adanya force majeure dan akibat-akibatnya terhadap pelaksanaan kewajiban masing-masing. Keterlambatan memberitahukan terjadinya force majeure akan mengakibatkan hapusnya hak masing-masing pihak untuk mengajukan alasan force majeure.

(2). Yang dimaksud dengan force majeure adalah kebakaran, bencana alam, huru hara, peperangan, pemogokan yang menyeluruh, dan adanya Peraturan Pemerintah atau Penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi kewajiban masing-masing.

Pasal 13

Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini, akan diatur kembali oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan akan dituangkan dalam addendum/amandemen yang merupakan kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan perjanjian ini.

Pasal 14

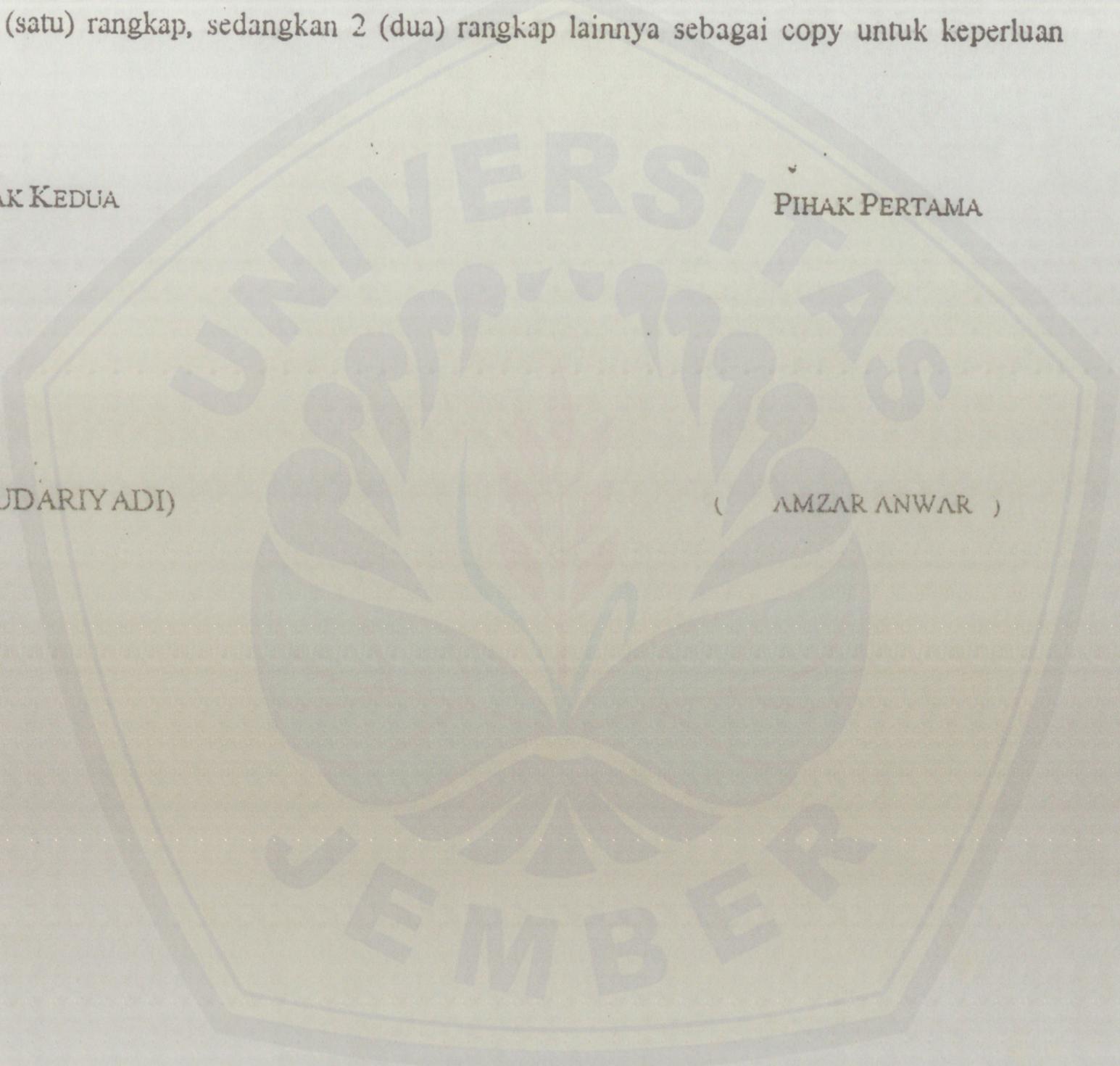
Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 4 (empat), 2 (dua) rangkap diantaranya bermeterai cukup dan berlaku sebagai asli serta mempunyai kekuatan hukum yang sama, masing-masing pihak mendapat 1 (satu) rangkap, sedangkan 2 (dua) rangkap lainnya sebagai copy untuk keperluan administrasi.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

(HERRY SUDARIYADI)

(AMZAR ANWAR)



PERJANJIAN NOMOR PER/01/012002 TANGGAL 20-01-2002
JADWAL PEMBAYARAN POKOK DAN BUNGA PINJAMAN
DANA PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PESEWITA (DPKPP)
PT JAMSOSTEK (PERSERO)

- 1 Nama Perusahaan
PT PERANI SERBA USAHA PT ALFA RETAIL (INDO) Tbk JEMBER
- 2 Bentuk Badan Hukum
PT (PERSERO)
- 3 Jumlah Pinjaman (Rp)
1.500.000.000
- Bunga Pinjaman
5% / tahun
- 4. Jangka Waktu Pinjaman
5 tahun
- Terhitung Tanggal
21-02-2002
- Jatuh Tempo Tanggal
21-01-2007
- 5 Masa Tenggang Waktu
(Grace Period)
- 6 Cara Pembayaran
Angsuran dibayar bulanan
- 7 Tempat Pembayaran
Bank Mandiri Cabang Jakarta Jamsostek Jl. Jendral Gatot Subroto 79 Jakarta Selatan
- No Rekening
070-0098666535 atas nama DPKPP Kantor Pusat PT JAMSOSTEK (Persero)

8. JADWAL PEMBAYARAN ANGSURAN POKOK DAN BUNGA PINJAMAN

BULAN PEMBAYARAN PINJAMAN	POKOK PINJAMAN (Rp)	BUNGA PINJAMAN (Rp)	JUMLAH YANG DIBAYAR	TANGGAL PEMBAYARAN	REALISASI PEMBAYARAN		KETERANGAN
					JUMLAH	TGL PEMBAYARAN	
Bulan ke-1 (Angsuran ke-1)	2.500.000,50	750.000,00	3.250.000,50	21-02-2002	3.250.000,00	26-03-2002	
Bulan ke-2 (Angsuran ke-2)	2.500.000,50	737.500,50	3.237.501,00	21-03-2002	3.237.501,00	23-04-2002	
Bulan ke-3 (Angsuran ke-3)	2.500.000,50	724.999,50	3.225.000,00	21-04-2002	3.225.000,00	23-04-2002	
Bulan ke-4 (Angsuran ke-4)	2.500.000,50	712.500,00	3.212.500,50	21-05-2002	3.212.500,00	21-05-2002	
Bulan ke-5 (Angsuran ke-5)	2.500.000,50	700.000,50	3.200.001,00	21-06-2002	3.200.001,00	21-06-2002	
Bulan ke-6 (Angsuran ke-6)	2.500.000,50	687.499,50	3.187.500,00	21-07-2002	3.187.500,00	23-07-2002	
Bulan ke-7 (Angsuran ke-7)	2.500.000,50	675.000,00	3.175.000,50	21-08-2002	3.175.000,00	26-08-2002	
Bulan ke-8 (Angsuran ke-8)	2.500.000,50	662.500,50	3.162.501,00	21-09-2002	3.162.501,00	24-09-2002	
Bulan ke-9 (Angsuran ke-9)	2.500.000,50	649.999,50	3.150.000,00	21-10-2002	3.150.000,00	29-10-2002	
Bulan ke-10 (Angsuran ke-10)	2.500.000,50	637.500,00	3.137.500,50	21-11-2002	3.137.500,00	21-11-2002	
Bulan ke-11 (Angsuran ke-11)	2.500.000,50	625.000,50	3.125.001,00	21-12-2002	3.125.001,00	26-12-2002	
Bulan ke-12 (Angsuran ke-12)	2.500.000,50	612.499,50	3.112.500,00	21-01-2003	3.112.500,00	22-02-2003	
Bulan ke-13 (Angsuran ke-13)	2.500.000,50	600.000,00	3.100.000,50	21-02-2003	3.100.000,00	22-02-2003	
Bulan ke-14 (Angsuran ke-14)	2.500.000,50	587.500,50	3.087.501,00	21-03-2003	3.087.500,00	07-04-2003	
Bulan ke-15 (Angsuran ke-15)	2.500.000,50	574.999,50	3.075.000,00	21-04-2003	3.075.000,00	09-05-2003	
Bulan ke-16 (Angsuran ke-16)	2.500.000,50	562.500,00	3.062.500,50	21-05-2003	3.062.500,00	02-06-2003	
Bulan ke-17 (Angsuran ke-17)	2.500.000,50	550.000,50	3.050.001,00	21-06-2003	3.050.000,00	07-10-2003	
Bulan ke-18 (Angsuran ke-18)	2.500.000,50	537.499,50	3.037.500,00	21-07-2003	3.037.500,00	07-08-2003	
Bulan ke-19 (Angsuran ke-19)	2.500.000,50	525.000,00	3.025.000,50	21-08-2003	3.025.000,00	14-09-2003	
Bulan ke-20 (Angsuran ke-20)	2.500.000,50	512.500,50	3.012.501,00	21-09-2003	3.012.500,00	02-10-2003	
Bulan ke-21 (Angsuran ke-21)	2.500.000,50	499.999,50	3.000.000,00	21-10-2003	3.000.000,00	04-11-2003	
Bulan ke-22 (Angsuran ke-22)	2.500.000,50	487.500,00	2.987.500,50	21-11-2003	2.975.001,00	14-12-2003	
Bulan ke-23 (Angsuran ke-23)	2.500.000,50	475.000,50	2.975.001,00	21-12-2003	2.987.500,00	14-12-2003	

PERJANJIAN NOMOR PER/07/012002 TANGGAL 20-01-2002
JADWAL PEMBAYARAN POKOK DAN BUNGA PINJAMAN
DANA PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PESERTA (DPKP)
PT JAMSOSTEK (PERSERO)

1. Nama Perusahaan
2. Alamat Perusahaan
3. Jumlah Pinjaman (Rp)
4. Jangka Waktu Pinjaman
5. Tanggal Mulai
6. Tanggal Jatuh Tempo
7. Cara Pembayaran
8. Tempat Pembayaran
9. No Rekening

KOPERASI SERBA USAHA PT ALFA RETAILINDO TBK JEMBER
 ALFAYAM WURUK NO 71, JEMBER
 KOPERASI
 150.000.000
 5% / tahun
 5 tahun
 21-02-2002
 21-01-2007

Angsuran dibayar bulanan
 Bank Mandiri Cabang Jakarta Jamsostek, Jl. Jendral Gatot Subroto 79 Jakarta Selatan
 070-0098666535 atas nama DPKP Kantor Pusat PT. JAMSOSTEK (Persero)

BULAN PEMBAYARAN	POKOK PINJAMAN (Rp)	BUNGA PINJAMAN (Rp)	Jumlah Yang Dibayar	Tanggal Pembayaran	REALISASI PEMBAYARAN		KETERANGAN
					Jumlah	Tgl Pembayaran	
Bulan ke-27 (Angsuran ke-27)	2.250.000,45	382.499,55	2.632.500,00	21-04-2004			
Bulan ke-28 (Angsuran ke-28)	2.250.000,45	371.250,00	2.621.250,45	21-05-2004			
Bulan ke-29 (Angsuran ke-29)	2.250.000,45	360.000,45	2.610.000,90	21-06-2004			
Bulan ke-30 (Angsuran ke-30)	2.250.000,45	348.749,55	2.598.750,00	21-07-2004			
Bulan ke-31 (Angsuran ke-31)	2.250.000,45	337.500,00	2.587.500,45	21-08-2004			
Bulan ke-32 (Angsuran ke-32)	2.250.000,45	326.250,45	2.576.250,90	21-09-2004			
Bulan ke-33 (Angsuran ke-33)	2.250.000,45	314.999,55	2.565.000,00	21-10-2004			
Bulan ke-34 (Angsuran ke-34)	2.250.000,45	303.750,00	2.553.750,45	21-11-2004			
Bulan ke-35 (Angsuran ke-35)	2.250.000,45	292.500,45	2.542.500,90	21-12-2004			
Bulan ke-36 (Angsuran ke-36)	2.250.000,45	281.249,55	2.531.250,00	21-01-2005			
Bulan ke-37 (Angsuran ke-37)	2.250.000,45	270.000,00	2.520.000,45	21-02-2005			
Bulan ke-38 (Angsuran ke-38)	2.250.000,45	258.750,45	2.508.750,90	21-03-2005			
Bulan ke-39 (Angsuran ke-39)	2.250.000,45	247.499,55	2.497.500,00	21-04-2005			
Bulan ke-40 (Angsuran ke-40)	2.250.000,45	236.250,00	2.486.250,45	21-05-2005			
Bulan ke-41 (Angsuran ke-41)	2.249.999,10	225.000,45	2.474.999,55	21-06-2005			
Bulan ke-42 (Angsuran ke-42)	2.249.999,10	213.749,55	2.463.748,65	21-07-2005			
Bulan ke-43 (Angsuran ke-43)	2.249.999,10	202.500,00	2.452.499,10	21-08-2005			
Bulan ke-44 (Angsuran ke-44)	2.249.999,10	191.250,45	2.441.249,55	21-09-2005			
Bulan ke-45 (Angsuran ke-45)	2.249.999,10	179.999,55	2.429.998,65	21-10-2005			
Bulan ke-46 (Angsuran ke-46)	2.249.999,10	168.750,00	2.418.749,10	21-11-2005			
Bulan ke-47 (Angsuran ke-47)	2.249.999,10	157.500,45	2.407.499,55	21-12-2005			
Bulan ke-48 (Angsuran ke-48)	2.249.999,10	146.249,55	2.396.248,65	21-01-2006			
Bulan ke-49 (Angsuran ke-49)	2.249.999,10	135.000,00	2.384.999,10	21-02-2006			

PERJANJIAN NOMOR : PERJ07/012002 TANGGAL 20-01-2002
JADWAL PEMBAYARAN POKOK DAN BUNGA PINJAMAN
DANA PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PESERTA (DPKP)
PT JAMSOSTEK (PERSERO)

- 1 Nama Perusahaan : KOPERASI SERBA USAHA PT ALFA RETAILINDO TBK JEMBER
- Alamat Perusahaan : JL HAYAM WURUK NO. 71, JEMBER
- 2 Bentuk Badan Hukum : KOPERASI
- 3 Jumlah Pinjaman (Rp) : 150.000.000,-
- Bunga Pinjaman : 6% / tahun
- 4 Jangka Waktu Pinjaman : 5 tahun
- Terhitung Tanggal : 21-02-2002
- Jatuh Tempo Tanggal : 21-01-2007
- 5 Masa Tenggang Waktu (Grace Period) : -
- 6 Cara Pembayaran : Angsuran dibayar bulanan
7. Tempat Pembayaran : Bank Mandiri Cabang Jakarta Jamsostek, Jl. Jendral Gatot Subroto 79 Jakarta Selatan
- No. Rekening : 070-0098666535 atas nama DPKP Kantor Pusat PT. JAMSOSTEK (Persero)

8. JADWAL PEMBAYARAN ANGSURAN POKOK DAN BUNGA PINJAMAN

BULAN PEMBAYARAN PINJAMAN	POKOK PINJAMAN (Rp)	BUNGA PINJAMAN (Rp)	JUMLAH YANG DIBAYAR	TANGGAL PEMBAYARAN	REALISASI PEMBAYARAN		KETERANGAN
					JUMLAH	TGL. PEMBAYARAN	
Bulan ke-53 (Angsuran ke-53)	2.249.999,10	90.000,45	2.339.999,55	21-08-2006			
Bulan ke-54 (Angsuran ke-54)	2.249.999,10	78.749,55	2.328.748,65	21-07-2006			
Bulan ke-55 (Angsuran ke-55)	2.249.999,10	67.500,00	2.317.499,10	21-09-2006			
Bulan ke-56 (Angsuran ke-56)	2.249.999,10	56.250,45	2.306.249,55	21-09-2006			
Bulan ke-57 (Angsuran ke-57)	2.249.999,10	44.999,55	2.294.998,65	21-10-2006			
Bulan ke-58 (Angsuran ke-58)	2.249.999,10	33.750,00	2.283.749,10	21-11-2006			
Bulan ke-59 (Angsuran ke-59)	2.249.999,10	22.500,45	2.272.499,55	21-12-2006			
Bulan ke-60 (Angsuran ke-60)	2.249.999,10	11.249,55	2.261.248,65	21-01-2007			
JUMLAH	150.000.001,15	21.986.250,05	171.986.251,20				
						88.768.755,00	

Pihak Ke II

Jember, 6 April 2004
 Pihak Ke 1



BAMBANG ISWANTO

Ketua Koperasi



Mengetahui:



SUKARMAN, SE
 PPS. Kepala

PERMOHONAN PINJAMAN BANTUAN UANG MUKA PEMBELIAN RUMAH PERORANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama :

Nama Perusahaan :

Nama Koperasi Karyawan/Yayasan Karyawan *) :

Nama Perusahaan :

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1 . Nama :

2 . Tempat/Tanggal Lahir :

3 . Status Perkawinan : Lajang / Nikah *)

4 . No. KTP :

5 . Alamat (sesuai KTP) :

No. Telpon Rumah :

6 . Alamat Sekarang :

(diisi bila beda dengan KTP)

7 . No. Telpon Rumah :

8 . No. Telpon Kantor :

9 . Status Tempat Tinggal :

10. Pekerjaan :

11. Jml Penghasilan/bln :

12. Biaya Hidup/bln : Kontrak/Sewa/Tinggal Dgn Orang Tua *)

13. Nama Istri/Suami :

14. Tempat/Tanggal Lahir :

15. No.KTP :

16. Alamat (sesuai KTP) :

17. Pekerjaan :

18. Jml Penghasilan/bln :

19. Pekerjaan :

20. Jml Penghasilan/bln :

21. Pekerjaan :

22. Jml Penghasilan/bln :

23. Pekerjaan :

24. Jml Penghasilan/bln :

25. Pekerjaan :

26. Jml Penghasilan/bln :

27. Pekerjaan :

28. Jml Penghasilan/bln :

29. Pekerjaan :

30. Jml Penghasilan/bln :

31. Pekerjaan :

32. Jml Penghasilan/bln :

33. Pekerjaan :

34. Jml Penghasilan/bln :

35. Pekerjaan :

36. Jml Penghasilan/bln :

37. Pekerjaan :

38. Jml Penghasilan/bln :

39. Pekerjaan :

40. Jml Penghasilan/bln :

41. Pekerjaan :

Dengan ini menyatakan bahwa saya belum memiliki rumah, maka dengan ini mengajukan permohonan Bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan kepada PT. Jamsostek (Persero) melalui Koperasi Karyawan /Yayasan Karyawan/Perusahaan *), untuk itu saya bersedia dipotong gaji setiap bulan dengan bersedia memenuhi seluruh kewajiban – kewajiban sesuai ketentuan .

Demikian pernyataan ini saya buat dengan benar, apabila saya tidak memenuhi kewajiban bersedia dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Note *) Coret yang tidak perlu

Jakarta,

Mengetahui
Pimpinan Perusahaan

Hormat Saya

Muerni

SURAT KUASA PEMOTONGAN GAJI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 NIK :
 Jabatan :
 Nama Perusahaan :
 Alamat Perusahaan :
 No.Telpon Perusahaan :
 Alamat Rumah :
 No.Telpon Rumah :

Dalam rangka memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya atas pinjaman PT.Jamsostek (Persero) untuk bantuan pinjaman uang muka perumahan KPR BTN yang saya ambil Dengan ini memberikan kuasa sepenuhnya kepada :

Bendaharawan/Pembayar Gaji/Pensiun :

Nama :
 Jabatan :

Atau wakilnya / Pejabat lain yang ditunjuk khusus untuk :

1. Melakukan pemotongan atas gaji dan/atau penghasilan saya lainnya apa pun di perusahaan :

 Setiap bulannya minimal : Rp.
 Terbilang :
 Mulai bulan pada saat di mulainya kewajiban angsuran bulanan s/d lunas
2. Menyetorkan sejumlah uang yang dipotong dari gaji dan/atau penghasilan saya tersebut kepada PT.Jamsostek (Persero) guna memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya sesuai perjanjian kredit yang saya tanda tangani dengan PT.Jamsostek (Persero).

Note : *) Coret yang tidak perlu

Yang Menerima Kuasa

Jakarta,
 Yang Memberi Kuasa

Materai

.....
 Mengetahui
 Pimpinan Perusahaan

