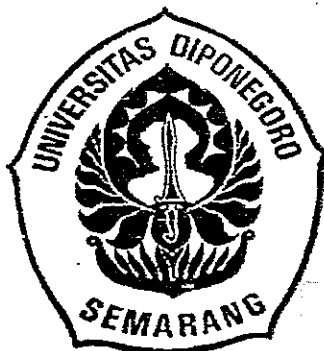


**PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN PERMATA NGALIYAN
MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat S-2
Magister Kenotariatan



Disusun Oleh :

ANA SAIDAH RAHAYU, SH
B4B.002.065

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

**PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN PERMATA NGALIYAN
MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)**

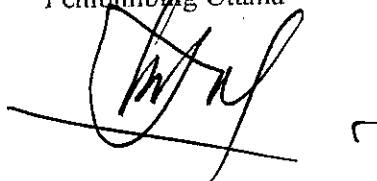
Oleh :

ANA SAIDAH RAHAYU, SH
B4B 002065

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 7 September 2004
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

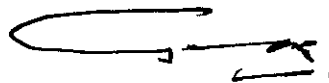
Menyetujui

Pembimbing Utama

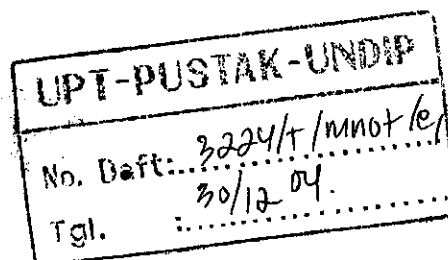


H. ACHMAD BUSRO, SH, MH
NIP. 130.606.004

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



PROF. IGN. SUGANGGA, SH
NIP. 130.359.063



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum (tidak diterbitkan) sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2004

Yang menyatakan



Ana Saidah Rahayu, SH

MOTTO

“Tidak ada kebaikan pada kebanyakan bisikan-bisikan mereka, kecuali bisikan dari orang yang menyuruh [manusia] memberi sedekah, atau berbuat ma'ruf, atau mengadakan perdamaian diantara manusia. Dan barang siapa yang berbuat demikian untuk mencari keridhoan Allah, maka Kami memberi kepadanya pahala yang besar” [QS. An- Nisa ayat 114].

“Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar” [QS. Al-Baqarah ayat 153].

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Dengan mengucap syukur alhamdulillah kehadiran Allah SWT, bahwa karena petunjuk dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : “PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN PERMATA NGALIYAN MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH [KPR] BANK TABUNGAN NEGARA [PERSERO]”.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc.*, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD [K]* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH.*, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak *R. Suharto, SH., MH.*, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak **H. Ahmad Busro., SH., MH.**, selaku pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pemikiran dalam memberikan nasehat, masukan-masukan selama proses penulisan tesis ini.
6. Bapak **Bambang Eko Turisno, SH., MH.**, selaku dosen wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para guru besar beserta Bapak/Ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang dengan ikhlas telah memberikan ilmunya, selama penulis kuliah di Program Studi Magister Kenotariatan ini.
8. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
9. Bapak **Rismuji, SE.**, Bapak **Ari Kurniawan, SH.**, dan seluruh staf karyawan Bank Tabungan Negara kantor pusat, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan penelitian.
10. Warga Perumahan Permata Ngaliyan yang telah bersedia memberikan keterangan untuk penelitian tesis ini.
11. Mbak **Erni Endah Listiyani**, dan seluruh staf karyawan PT. Fasat Indonusa, yang telah memberikan keterangan kepada penulis berkaitan dengan tesis ini.
12. Segenap staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.

13. Teman-teman dekatku, Bondan, mbak Anita, mbak Dewi, mbak Tyas, Suki.
14. Kedua orang tuaku yang telah memberikan segalanya dan do'a untuk keberhasilan studi, keselamatan dan kesuksesan penulis.
15. Kakakku (mbak Uti, Mas Ris , mbak Wie), adikku (Ada, Dhika), keponakanku (Aris, Isal).
16. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan di sini, yang telah banyak membantu kepada penulis sehubungan dengan penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan, karena terbatasnya kemampuan penulis.

Segala kritik dan saran yang bersifat membangun dan memperbaiki tesis ini, penulis menerima dengan senang hati.

Akhir kata semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkaitan dengan perjanjian kredit khususnya perjanjian kredit perumahan melalui bank.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Juli 2004

Penulis



[Ana Saidah Rahayu, SH]
NIM. B4B.002065

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAKSI.....	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kontribusi Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Aspek Hukum Perjanjian	11
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian	12
3. Sahnya Suatu Perjanjian	14

4. Prestasi	16
5. Wanprestasi	18
6. Overmacht [Keadaan Memaksa]	22
B. Aspek Hukum Perjanjian Kredit	25
1. Pengertian Kredit	25
2. Perjanjian Kredit Bank	28
3. Jaminan Kredit Bank	32
4. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	36
5. Prosedur Pemberian Kredit	40
C. Pengertian Bank	42
D. Resiko	44
1. Pengertian Resiko	44
2. Resiko Dalam Perjanjian Kredit	44
E. Novasi [Pembaruan Utang]	45
F. Bentuk-Bentuk Penyelamatan Kredit	46
1. Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi	47
2. Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Lembaga Hukum	55

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	62
B. Spesifikasi Penelitian	63
C. Populasi dan Teknik Sampling	63
1. Populasi	63
2. Teknik Sampling	64

D. Metode Pengumpulan Data.....	65
1. Studi Kepustakaan.....	65
2. Studi Lapangan	66
E. Metode Analisa Data	66
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tujuan Pemberian Kredit	67
B. Jenis-Jenis KPR-BTN	68
C. Syarat-Syarat Rumah Untuk Dapat Dimiliki Melalui KPR-BTN.....	71
D. Syarat-Syarat Bagi Pemohon Dalam Pemilikan Rumah Melalui KPR- BTN.....	72
E. Ketentuan Kredit.....	77
F. Prosedur Pemilikan Rumah Melalui KPR-BTN / Prosedur Pemberian Kredit.....	79
G. Resiko Dalam Perjanjian KPR-BTN	83
H. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian KPR-BTN.....	85
I. Faktor-Faktor Penyebab Debitur Melakukan Wanprestasi Dalam KPR-BTN.....	86
J. Faktor-Faktor Penyebab Debitur Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan.....	89

K. Tindakan Yang Dilakukan BTN Terhadap Para Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan	93
L. Analisa Data	100
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	106
B. Saran-Saran	109
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	

Abstraksi

Perjanjian Kredit Perumahan Permata Ngaliyan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (Persero)

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Meningkatnya pertambahan penduduk menyebabkan kebutuhan akan rumah semakin banyak. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut tidak semua orang mampu membeli rumah secara tunai dan mereka membutuhkan bantuan dari lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang penyaluran kredit. Pemerintah memberi tindakan atau usaha dalam rangka mencapai sasaran pemerataan pembangunan melalui program perkreditan seperti halnya perjanjian kredit pemilikan rumah yang diarahkan untuk golongan ekonomi menengah kebawah, dan pemerintah bekerjasama dengan bank yang ditunjuk yaitu BTN. Bagi nasabah yang kreditnya disetujui oleh kreditur (BTN) dalam pelaksanaan pembayaran angsuran kreditnya tidak semuanya tepat waktu sesuai yang diperjanjikan, seperti debitur menunggak membayar angsuran kredit, ada juga yang merubah bentuk atau konstruksi rumah, menyewakan rumah dan alih debitur dibawah tangan tanpa sepengetahuan dari kreditur.

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui seluk beluk pemilikan rumah melalui KPR-BTN, untuk mengetahui faktor-faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN dan untuk memberikan pengetahuan tentang tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang wanprestasi. Pengungkapan permasalahan tersebut didasarkan pada penelitian di lapangan yang mengikuti aturan-aturan hukum yang ada.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris yaitu penulisan berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riil yang berlaku di masyarakat. teknik pengumpulan sampel berbentuk purposive sampling yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Bank dalam penyaluran kredit perumahan tidak mengesampingkan prinsip-prinsip penyaluran kredit, artinya tidak setiap orang yang mengajukan kredit pemilikan rumah disetujui permohonannya. Pembuatan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tersebut tidak dibuat secara bersama-sama oleh pihak debitur dan kreditur tetapi sudah dipersiapkan dalam bentuk formulir dan sebelum ditandatangani, debitur diberi kesempatan untuk membaca dan memahami isi perjanjian tersebut.

Bentuk daripada debitur yang wanprestasi yaitu debitur menunggak membayar angsuran kredit, debitur merubah bentuk atau konstruksi rumah, debitur menyewakan rumah, dan debitur melakukan alih debitur dibawah tangan tanpa persetujuan atau tanpa ijin dari BTN. Faktor-faktor penyebabnya antar debitur tersebut berbeda meskipun ada sebagian yang sama. BTN melakukan tindakan pembinaan dan atau restrukturisasi terhadap debitur yang menunggak membayar angsuran kredit, sedangkan terhadap debitur yang wanprestasi karena hal-hal lain oleh BTN tidak dianggap sebagai wansprestasi asalkan pembayaran kreditnya lancar dan memelihara rumah dengan baik.

ABSTRACT

REAL PROPERTY CREDIT FOR PERMATA NGALIYAN BY KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)

Real property has its function as a house or a inhabitation and as a tool to build a family. The increase of people will effect toward the increased of real property needs. Not every body can afford to buy a house in cash, that is why people needs financial help from any financial institution who give away credits. Government has its program in order to distribute a fair amount of development success by set up a credit schemes such as a real property credit scheme for law and middle class society, the Government will cooperate with appointed bank such as Bank Tabungan Negara (Persero). Any client / debtor which credit has been approved by creditor (BTN), in order of payment, the installment is not always on time as it's promised, a debtor sometimes did not pay the installment, or changed the construction or the detail of the house, or sublet the house or shifted the credit to another debtor not using a written agreement, all of this action has been done without any consent from the creditor.

The aim of his research is to find any circumstances to hold a title of a house by using KPR-BTN, to find any reason why a debtor could breach his contract especially in a real property contract for Permata Ngaliyan estate by KPR-BTN and to get the knowledge about any law action done by BTN towards its debtors who breach the contract. Any finding has been done by a field research based on any legal rules.

The research method of this thesis is empirical legal research, and the data gathering for collecting samples is using purposive sampling.

Bank in order to distribute its real property credits is still using the distribution of credit principals, which is not every body applies for a real property credit will be approved. Debtors and creditor did not sit in a same table organizing the detail of the real property credit agreement, instead the agreement has already set up in a form and the debtors have its time to read and understand the agreement.

Any form of a negligent done by a Debtor are postponed of payment by debtor, debtor change the construction or the detail of the house, debtor sublet the house, or shifted the credit to another debtor not using a written agreement, without approval or knowledge from BTN. Debtors were given different reasons for any of their actions, but sometimes there will be similar reasons. BTN will set up counseling and or a credit reconstruction for a debtor who delay its payment, where as a debtor who neglecting by any other reasons, BTN will not put it as a breach of contract as long as the debtor pay the credit on time and maintain the real property solemnly.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia selain sandang dan pangan yang cukup sulit pemenuhannya. Oleh karena itu Pemerintah bertanggungjawab mengatasinya, dan sebagaimana telah diamanatkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara, ditetapkan bahwa : Pembangunan Perumahan dan Pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan Dan Pemukiman, Pasal 1 ayat [1] menyebutkan : Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perkembangan penduduk dewasa ini terus meningkat, bahkan hingga saat ini jumlah penduduk Indonesia lebih dari 200 juta jiwa. Jumlah yang sangat banyak ini sebagian besar tinggal di kota. Hal ini disebabkan penduduk dari daerah-daerah banyak yang

UPT-PUSTAK-UNDIP

datang dan menetap di kota. Banyak faktor penarik dan pendorong yang menyebabkan penduduk dari desa datang ke kota, di antaranya adalah :

1. Mereka ingin melanjutkan sekolah ke jenjang yang lebih tinggi.
2. Kurangnya lapangan pekerjaan di desa, dan banyaknya lapangan pekerjaan di kota.
3. Tingkat upah buruh di desa yang lebih rendah dibanding upah buruh di kota.
4. Cari pengalaman.
5. Adanya berbagai fasilitas yang ada di kota.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk di kota dan sangat heterogen masyarakat penghuninya, ini menyebabkan masalah Perumahan sudah menjadi masalah yang kompleks. Kenyataannya tidak lagi hanya menyangkut kepentingan perseorangan, tetapi juga masalah keamanan dan ketertiban umum. Salah satu penambahan penduduk dari desa ke kota adalah kota Semarang.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan [Pasal 1 ayat [2] Undang-Undang No. 4 Tahun 1992].

Perkembangan tuntutan manusia akan kebutuhan Perumahan yang merupakan kebutuhan pokok di samping sandang dan pangan, menyebabkan selalu muncul berbagai masalah baru dalam pengadaan Perumahan. Terutama di

kota-kota besar yang sangat pesat perkembangannya, tinggi laju pertumbuhan penduduknya dan sangat heterogen masyarakat penghuninya.¹

Pasal 5 ayat [1] Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan Dan Pemukiman, disebutkan 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.

Segi sosialis, masalah perumahan di pandang sebagai salah satu unsur utama bagi kesejahteraan rakyat yang mendasar. Untuk mengatasi akan masalah perumahan tersebut, tidaklah cukup dengan mengatur pembagian perumahan dan ruangan yang sudah ada, akan tetapi harus menambah jumlah perumahan dengan pembangunan secara berangsur-angsur mengingat kebutuhannya. Masalah pembangunan perumahan tidak cukup dengan pengumpulan modal dan tenaga kerja saja, namun memerlukan penelitian dan perancangan yang seksama, baik dalam bidang urbanisasi, penggunaan tanah, teknologi, pola perumahan dan keadaan masyarakatnya.

Pentingnya perumahan bagi rakyat diakui secara tegas oleh Pemerintah, apalagi dalam keadaan sekarang ini seringkali terjadi bencana alam seperti banjir, tanah longsor yang menyebabkan sebagian masyarakat kehilangan tempat tinggalnya. Pemerintah harus memberikan solusi atau jalan keluarnya. Sebagai negara yang berdasarkan Pancasila, yang salah satu silanya adalah Keadilan

¹ Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni, Bandung, 1998, hal. 2.

Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia, maka Pemerintah harus mengutamakan pemenuhan kebutuhan akan rumah dalam hakikat kesejahteraan rakyat.

Pemerintah harus berusaha agar supaya dapat tercapai cita-cita untuk perumahan yang layak dan kesejahteraan yang merata bagi rakyat. Untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata dalam keseluruhannya itu diperlukan adanya usaha-usaha Pemerintah dengan mengikutsertakan daya dan tenaga yang ada di dalam masyarakat secara gotong-royong.

Untuk mencapai sasaran pemerataan pembangunan yang diharapkan, maka oleh Pemerintah program perkreditan seperti halnya Kredit Pemilikan Rumah [KPR] lebih diarahkan untuk golongan ekonomi lemah dengan mengusahakan penyediaan kredit dengan jumlah yang memadai, tingkat suku bunga yang wajar dan prosedur yang sederhana.

Modal swasta yang progresif diharapkan untuk turut membantu usaha Pemerintah dalam mengatasi masalah kesulitan perumahan. Oleh karena itu hingga saat ini Pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta berusaha untuk terus mendirikan perumahan untuk golongan ekonomi lemah dan menengah yaitu perumahan yang sehat, bersih, murah, yang dapat diangsur oleh masyarakat dalam jangka waktu 5 sampai 20 tahun.

Masyarakat yang tidak dapat membeli rumah secara tunai, oleh Pemerintah disediakan fasilitas KPR yang bekerjasama dengan bank yang ditunjuk, misalnya KPR-BTN. Pelaksanaan pembangunan rumah dengan fasilitas KPR biasanya dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan [Developer].

Keberadaan KPR BTN merupakan salah satu upaya Pemerintah melaksanakan proyek pembangunan perumahan rakyat, seperti halnya keberadaan Perumahan Perumnas, Developer maupun Real Estate. Berkenaan dengan hal tersebut diatas, pembangunan perumahan dan pemukiman perlu terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat, terutama golongan berpenghasilan rendah dan tetap memperhatikan persyaratan minimal, bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi.²

Penelitian ini dilakukan pada Perumahan Permata Ngaliyan, di mana masyarakat penghuninya yang heterogen, tidak hanya pegawai pemerintahan, tapi ada pegawai swasta dan juga wiraswasta. Masyarakat memilih Perumahan Permata Ngaliyan sebagai tempat tinggal, karena letaknya yang strategis, dekat kota, adanya fasilitas seperti listrik, dan air yang bersih.

Pembangunan Perumahan Permata Ngaliyan ini menggunakan fasilitas KPR-BTN. Pihak pemilik rumah di Perumahan Permata Ngaliyan [debitur] membeli kepada Developer [Pengembang] sebagian yang pembayarannya dibiayai oleh BTN. Pihak Developer dalam pembangunan Perumahan Permata Ngaliyan adalah P.T. Fasat Indonusa. Oleh karena itu debitur berhutang kepada BTN yang dilahirkan secara kredit dengan tanah dan rumah yang dibelinya dari Developer dijadikan jaminan hutang kepada BTN dengan suatu akte perjanjian.

²Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Bhineka Cipta, Jakarta, 1990, hal. 1.

BTN dalam memberikan kredit Pemilikan Rumah [KPR] kepada debitur melalui berbagai proses, dari proses permohonan KPR sampai dengan proses penandatanganan perjanjian antara kedua belah pihak. BTN dalam hal ini berfungsi sebagai pihak pemberi kredit pinjaman.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit Jangka panjang sampai dengan 20 tahun. Mekanisme pengembalian kepada BTN, pembeli selaku debitur dapat dengan cara mengangsur jumlah kredit sesuai aturan yang telah disepakati kedua belah pihak. Pembayaran angsuran oleh debitur sampai dengan kredit selesai, dapat menimbulkan potensi resiko kredit yaitu tidak tertagihnya kredit secara keseluruhan, dikarenakan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya terutama dalam hal pembayaran angsuran kredit sesuai dengan yang diperjanjikan [wanprestasi].

Debitur-debitur pada Perumahan Permata Ngaliyan dalam membayar angsuran kredit tidak semuanya tepat waktu sesuai yang diperjanjikan. Ada sebagian debitur dalam masa angsuran kredit belum selesai, ternyata melakukan wanprestasi/cidera janji, yaitu debitur menunggak membayar angsuran kreditnya. Selain penunggakan pembayaran angsuran kredit, di Perumahan Permata Ngaliyan juga ada debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut, menyewakan rumah, alih debitur kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau tanpa ijin dari BTN, yang ini menurut aturan perjanjian kreditnya tidak diperbolehkan. Sesuai dengan Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian

Kredit Pemilikan Rumah Pasal 7 ayat [5] yang berbunyi : Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk :

- a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut ;
- b. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan baru atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;

BTN dalam melayani debitur yang wanprestasi dan dalam rangka menyelamatkan uang Negara, berusaha melakukan upaya atau tindakan hukum. Upaya BTN dalam menyelamatkan kredit adalah melalui restrukturisasi dan/atau melalui lembaga hukum.

Kenyataan tersebut di atas mendorong Penulis untuk membahas dalam bentuk Tesis.

B. Permasalahan

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan debitur melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN?
2. Bagaimana dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, terjadi alih debitur tanpa ijin dari BTN selaku kreditur?
3. Bagaimana tindakan BTN selaku kreditur terhadap para debitur yang wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penulis mengadakan penelitian dengan judul PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN PERMATA NGALIYAN MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH [KPR] BANK TABUNGAN NEGARA [PERSERO], yaitu :

1. Untuk mengetahui seluk beluk pemilikan rumah melalui KPR-BTN.
2. Mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit Perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN.
3. Memberikan pengetahuan tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

D. Kontribusi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan dari segi :

1. Kontribusi Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan pemikiran [sebagai informasi ilmiah] bagi akademis yang berkaitan dengan perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara [BTN].

2. Kontribusi Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi Policy Maker dalam mengambil keputusan atau membuat kebijakan yang

berkaitan dengan perjanjian kredit, khususnya perjanjian pemilikan rumah.

- b. Bermanfaat khususnya bagi BTN dan bank umum lainnya agar lebih berhati-hati dalam memberikan kredit kepada para nasabah [debitur].

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah Tesis yang terdiri dari lima [5] bab. Untuk memudahkan pemahaman terhadap Tesis ini, maka disusun dengan sistematika sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan, diuraikan mengenai : Latar belakang masalah; Permasalahan; Tujuan penelitian; Kontribusi penelitian; Sistematika penulisan.
- Bab II : Tinjauan Pustaka, terdiri dari : Aspek hukum perjanjian yang memuat : Pengertian perjanjian, Asas-asas hukum perjanjian, Sahnya suatu perjanjian; Prestasi, Wanprestasi, Overmacht [keadaan memaksa]; Aspek hukum perjanjian kredit yang memuat : Pengertian kredit, Perjanjian kredit bank, Jaminan kredit bank, Perjanjian kredit pemilikan rumah, Prosedur pemberian kredit; Pengertian Bank; Resiko yang memuat : Pengertian resiko, Resiko dalam perjanjian kredit; Novasi [pembaruan utang]; Bentuk-bentuk penyelamatan kredit yang memuat : Bentuk penyelamatan kredit

melalui restrukturisasi, Bentuk penyelamatan kredit melalui lembaga hukum.

- Bab III : Metode Penelitian, terdiri dari : Metode pendekatan; Spesifikasi Penelitian ; Populasi dan teknik sampling. ; Metode pengumpulan data ; Metode analisa data.
- Bab IV : Hasil penelitian dan pembahasan diuraikan mengenai : Tujuan pemberian kredit; Jenis-jenis KPR-BTN; Syarat-syarat rumah untuk dapat dimiliki melalui KPR-BTN; Syarat-syarat bagi pemohon dalam pemilikan rumah melalui KPR-BTN; Ketentuan kredit ; Prosedur pemilikan rumah melalui KPR-BTN / prosedur pemberian kredit ; Resiko dalam perjanjian KPR-BTN; Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR-BTN; Faktor-faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi dalam KPR-BTN; Faktor-faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi dalam Perjanjian KPR-BTN di Perumahan Permata Ngaliyan; Tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian KPR-BTN; Tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang melakukan wanprestasi dalam Perjanjian KPR-BTN di Perumahan Permata Ngaliyan.
- Bab V : Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Aspek Hukum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Buku III K.U.H. Perdata Perihal Perikatan. Pasal 1313 K.U.H. Perdata menyebutkan: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Sutarno SH.,MM., Definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 K.U.H.Perdata tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena definisi perjanjian tersebut hanya menyangkut mengenai perjanjian sepihak yaitu satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain, sedangkan orang lain tersebut tidak diharuskan mengikatkan kepada pihak pertama. Dengan demikian definisi tersebut tidak mengatur tentang perjanjian di mana kedua pihak saling mempunyai prestasi (timbang balik bilateral). Terlalu luas karena definisi tersebut bisa menyangkut perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga misalnya perjanjian kawin.³

Prof. R Subekti, SH. mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.

³ Sutarno, SH., MM., *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 74.

⁴ Pror. R. Subekti, SH., *Hukum Perjanjian*, P.T. Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 1.

Perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa.⁵

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam Buku III K.U.H. Perdata, yaitu:⁶

a. Asas sepakat (konsensualitas)

Konsensualitas berasal dari kata Latin "consensus" yang artinya sepakat. Untuk membuat perjanjian disyaratkan adanya konsensus yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai suatu soal yang diperjanjikan. Adanya asas konsensualitas berarti perjanjian itu lahir sejak ada kesepakatan mengenai hal yang pokok. Sepakat adalah persesuaian paham dan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Asas konsensualitas terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H. Perdata.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat [1] K.U.H. Perdata, yang berbunyi: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehubungan dengan bunyi Pasal tersebut, masyarakat dalam membuat

⁵ Sutarno, SH., MM., *Loc Cit.*

⁶ *Ibid*, hal. 77-78.

perjanjian dapat membuat undang-undang sendiri yang berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat terdapat dalam Pasal 1338 ayat [1] dan ayat [2] K.U.H.Perdata yang berbunyi :

ayat [1] : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

ayat [2] : Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Menurut Paul Scholten dalam J.Satrio, menyatakan bahwa :⁷

Di dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata tersimpul asas hukum perjanjian yang sangat penting, yaitu janji itu mengikat, janji itu menimbulkan hutang yang harus dipenuhi. Karena janji saja [yang memenuhi Pasal 1320 K.U.H. Perdata] sudah mengikat, maka orang mengatakan bahwa perjanjian menurut K.U.H. Perdata mempunyai sifat atau ciri konsesuil.

Setiap perjanjian sudah sah dalam arti mengikat para pihak bila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal pokok dari perjanjian tersebut.

Dengan demikian hanya perjanjian-perjanjian yang dibuat secara sah

⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia*, Purwokerto, 1989, hal. 354.

saja yang mempunyai kekuatan mengikat yang sama dengan mengikatnya undang-undang.

d. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum di dalam hukum perjanjian terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup kuat untuk itu (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) K.U.H. Perdata.

3. Sahnya Suatu Perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 K.U.H. Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat [4] syarat, yaitu :⁸

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Sepakat artinya orang-orang yang membuat perjanjian tersebut harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang dibuat dan juga sepakat mengenai syarat-syarat lain untuk mendukung sepakat mengenai hal-hal yang pokok. Sepakat juga

⁸ Sutarno, SH., MM., *Loc Cit*, hal. 78.

mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa, akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Persyaratan kecakapan seseorang yang membuat perjanjian sangat diperlukan karena hanya orang yang cakap yang mampu memahami dan melaksanakan isi perjanjian yang dibuat.

c. Mengenai hal atau obyek tertentu.

Mengenai suatu hal atau obyek tertentu artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Misalnya perjanjian hutang piutang harus jelas berapa besarnya hutang, berapa jangka waktu pengembalian dan bagaimana cara mengembalikannya.

d. Suatu Sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah :

- 1) Perjanjian yang dibuat tidak dilarang oleh undang-undang.
- 2) Perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.

4. Prestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam perikatan. Pemenuhan prestasi adalah hakekat dari suatu perikatan.⁹ Menurut Pasal 1234 K.U.H.Perdata : Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Menurut Pasal 1233 K.U.H.Perdata, perikatan timbul baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak-pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban itu berupa prestasi.¹⁰ Perikatan yang timbul karena perjanjian ini, kedua pihak yaitu debitur dan kreditur selalu bertindak aktif untuk mewujudkan prestasi itu.

⁹ Abdul Kadir Muhammad, SH., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 17.

¹⁰ *Ibid*, hal. 13.

Perikatan tidak akan ada kalau tidak perbuatan berjanji. Perjanjian tidak akan ada kalau tidak ada persetujuan [keepakatan] antara para pihak. Perikatan tidak akan ada artinya kalau prestasi tidak dapat diwujudkan. Untuk mewujudkan prestasi itu perlu ada tanggung jawab. Setiap perjanjian, kewajiban pihak-pihak selalu disertai tanggung jawab menurut hukum.

Pasal 1235 ayat [1] K.U.H.Perdata berbunyi :

Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.

Ketentuan ini kaitannya dengan perikatan untuk memberikan sesuatu merupakan ketentuan pokok yang mewajibkan debitur untuk memelihara dengan baik dan jujur benda yang menjadi kewajiban untuk berprestasi sampai saat benda itu diserahkan kepada kreditur.

Berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan [perjanjian].¹¹ Wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah. Debitur dalam melakukan perbuatan itu harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan dan harus bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

¹¹ *Ibid.*, hal.19.

Tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan seperti yang telah diperjanjikan.¹² Wujud prestasinya adalah tidak melakukan perbuatan, misalnya tidak membuat tembok yang lebih tinggi yang menghalangi pemandangan tetangganya.

Prestasi adalah esensi daripada perikatan. Esensi ini, apabila tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur, maka perikatan itu berakhir. Esensi itu ^{dapat} tercapai, artinya kewajiban itu dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifatnya dari prestasi tersebut, yaitu :¹³

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
2. Harus mungkin;
3. Harus diperbolehkan [halal];
4. Harus ada manfaatnya bagi kreditur;
5. Bisa terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan.

Salah satu atau semua sifat ini jika tidak dipenuhi pada prestasi itu, maka perikatan itu dapat menjadi tidak berarti, dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.

5. Wanprestasi

Menurut A. Qirom Syamsudin Muliala, SH., wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali,

¹² *Ibid*, hal. 19.

¹³ *Ibid*, hal. 20.

atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan wanprestasi.¹⁴

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “ Wanprerstatie “ artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu :¹⁵

[a]. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.

[b]. Karena keadaan memaksa [force majeure], jadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, ada tiga keadaan yaitu :¹⁶

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang

¹⁴ A. Qirom Syamsudin Mulia, SH., *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 26.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, SH., *Op. Cit.* hal. 20.

¹⁶ *Ibid*, hal. 20-21.

ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Di sini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak dapat tepat waktu. Di sini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam undang-undang tidak dipenuhi.
4. Prof. Subekti menambah lagi keadaan tersebut di atas dengan "melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya".

Untuk mengetahui sejak kapan debitur wanprestasi perlu memperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi jika tidak ditentukan, maka perlu untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasinya itu. Tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi jika ditentukan, maka menurut ketentuan Pasal 1238 K.U.H.Perdata "debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Cara memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasinya, jika tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan dalam perjanjian, maka debitur diperingatkan secara tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis itu dalam surat perintah atau akta mana ditentukan bahwa debitur segera atau pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya, jika tidak dipenuhi debitur dinyatakan lalai atau wanprestasi.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :¹⁷

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah dideritaoleh kreditur [Pasal 1234 K.U.H.Perdata]. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik [bilateral], wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim [Pasal 1266 K.U.H.Perdata].
3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi [Pasal 1237 ayat [2] K.U.H.Perdata]. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim [Pasal 181 ayat [1] HIR]. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi

¹⁷ *Ibid*, hal. 24.

tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian [Pasal 1267 K.U.H.Perdata]. Ini berlaku untuk semua perikatan.

Debitur dalam keadaan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagai disebut Pasal 1267 BW yaitu :¹⁸

1. Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
3. Ganti kerugian;
4. Pembatalan perjanjian timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti kerugian.

6. Keadaan Memaksa [Overmacht]

Overmacht sering juga disebut "*force majeure*" yang lazim diterjemahkan dengan *keadaan memaksa* dan ada pula yang menyebutkan dengan *sebab kahar*.¹⁹

Keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena

¹⁸ Riduan Syahrani, SH., *Seuik Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 230.

¹⁹ *Ibid*, hal. 243.

kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.²⁰ Keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan, karena keadaan ini timbulnya di luar kemampuan dan kemampuan debitur. Tidak dipenuhinya prestasi karena keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi obyek perikatan binasa atau lenyap, bisa juga karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terhalang.

Sehubungan dengan keadaan memaksa ini, ada dua macam ajaran yaitu : ajaran yang bersifat obyektif dan ajaran yang bersifat subyektif.²¹ Keadaan memaksa yang bersifat obyektif artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Keadaan memaksa ini ada jika setiap orang sama sekali tidak mungkin memenuhi prestasi yang berupa benda objek perikatan itu. Keadaan ini secara otomatis keadaan memaksa mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi.

Keadaan memaksa yang bersifat subyektif artinya bagaimana keadaan orang seorang tertentu yang berbeda dengan orang lain. Dikatakan subyektif karena menyangkut perbuatan dan kemampuan debitur sendiri. Debitur dalam hal ini masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan .

¹⁹ *Ibid*, hal. 243.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, SH., *Op. Cit.*, hal. 27.

Overmacht dalam hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian dapat dibedakan antara overmacht yang lengkap dan overmacht yang sebahagian, overmacht yang tetap dan overmacht yang sementara.²²

Overmacht yang lengkap adalah overmacht yang menyebabkan suatu perjanjian seluruhnya tidak dapat dilaksanakan sama sekali. Overmacht yang sebahagian adalah overmacht yang mengakibatkan sebagian dari perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Overmacht yang tetap adalah overmacht yang mengakibatkan suatu perjanjian terus menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan. Overmacht yang sementara adalah overmacht yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda daripada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian.

Keadaan memaksa yang bersifat obyektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Konsekuensinya adalah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan. Perikatan ini jika sudah dilaksanakan artinya salah satu pihak sudah membayar harga barang yang menjadi obyek perikatan, pembayaran itu harus dikembalikan.

²² Riduan Syahrani, SH., *Op. Cit.*, hal 248-249.

B. Aspek Hukum Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu "credere" yang berarti kepercayaan.²³ Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.²⁴ Perkataan kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapatkan kepercayaan dari bank.²⁵

Menurut Muchdarsyah Sinungan, pengertian kredit adalah : suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan disertai suatu contra prestasi berupa bunga.²⁶

Molenaar, dalam Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman SH., mengemukakan bahwa kredit adalah meminjamkan benda pada peminjam dengan kepercayaan, bahwa benda itu akan dikembalikan dikemudian hari kepada pihak yang meminjamkan.²⁷

²³ Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 19.

²⁴ Sidharta. P. Soerjadi, SH., *Segi-Segi Hukum Perkreditan Di Indonesia : Kertas Kerja Dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, BPHN, Bina Cipta, 1987, hal. 11.

²⁵ Prof. R. Subekti, SH., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1995, hal. 1.

²⁶ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk Dan Teknik Pengelolaan*, Yograt, Jakarta, 1979, hal. 13.

²⁷ Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 138.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang No. Tahun 1998, terdapat dalam Pasal I angka 11, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Tujuan kredit oleh suatu bank khususnya bank Pemerintah yang mengemban tugas sebagai Agent of Development adalah :²⁸

1. Turut mensukseskan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
2. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
3. Memperoleh laba, kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia Perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the fives of credit*, yaitu :²⁹

1. Character [watak]

Watak adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Untuk itu

²⁸ Thomas Suyatno, Dkk, *Dasar-Dasar Kredit*, P.T. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991, hal. 16.

²⁹ Sutarno, SH.,MM., *Op. Cit*, hal. 92-94.

petugas analis perlu melakukan penyelidikan atau mencari berbagai informasi mengenai watak seorang pemohon kredit, karena watak dan tabiat menjadi dasar penilaian utama.

2. Capital [modal]

Seorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif, maka orang itu harus memiliki modal. Orang yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah [KPR] untuk membeli sebuah rumah maka pemohon kredit harus memiliki modal untuk membayar uang muka. Uang muka itulah sebagai modal sendiri yang dimiliki pemohon kredit, sedangkan kredit berfungsi sebagai tambahan.

3. Capacity [kemampuan]

Debitur untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran, harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan hukum. Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitur perorangan dan harus mendapat informasi yang benar mengenai penghasilan atau pendapatan debitur.

4. Collateral [jaminan]

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya, dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

5. Condition of Economi [kondisi ekonomi]

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu di mana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya sering sulit untuk diprediksi.

2. Perjanjian Kredit Bank

Perjanjian kredit tidak secara khusus diatur dalam K.U.H. Perdata, tetapi termasuk perjanjian bernama di luar K.U.H. Perdata.

Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan K.U.H. Perdata Bab XIII, Karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut K.U.H. Perdata Pasal 1754 yang berbunyi : Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang

lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Namun sarjana hukum lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai K.U.H. Perdata, tetapi perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri.³⁰

Sutarno, SH., MM., berpendapat bahwa :³¹

Perjanjian kredit sebagian dikuasai atau mirip perjanjian pinjam uang seperti diatur dalam K.U.H. Perdata, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu Undang-Undang Perbankan. Perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri, tetapi dengan memahami rumusan pengertian kredit yang diberikan oleh Undang-Undang Perbankan, maka dapat disimpulkan dasar perjanjian kredit sebagian masih bisa mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XI.

Marhainis Abdul Hay, berpendapat bahwa : Ketentuan pada Pasal 1754 K.U.H. Perdata tentang perjanjian pinjam pengganti mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank yaitu bahwa :³²

Perjanjian pinjam pengganti ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

³⁰ *Ibid*, hal. 96.

³¹ *Ibid*, hal. 96-97.

³² Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hal. 147.

Prof. Wiryono Projodikoro menafsirkan bahwa ketentuan pada Pasal 1754 K.U.H Perdata itu adalah sebagai persetujuan yang bersifat "riil". Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 K.U.H. Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak pertama "mengikatkan diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis", melainkan bahwa pihak pertama "memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian".³³

Kedua pendapat di atas jika dihubungkan, maka sebagai konsekwensi logisnya bahwa perjanjian kredit Bank adalah bersifat riil.

Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., berpendapat : Perjanjian kredit Bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil obligatoir dan penyerahan uangnya sendiri bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua belah pihak.³⁴

Berkaitan adanya pendapat Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. dengan keluarnya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang

³³ Wiryono Projodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, hal. 137.

³⁴ Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., *Op.Cit*, hal. 28.

Perbankan, maka perjanjian kredit Bank bersifat formil riil, seperti yang tercantum dalam penjelasan Pasal 8 ayat [2] sub b, berbunyi : Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

Setelah ditandatanganinya perjanjian kredit tidak berarti diiringi dengan penyerahan uang dari pihak Bank kepada nasabah penerima kredit. Debitur tidak akan dapat melakukan penarikan kredit bila tidak ada pernyataan dari bank bahwa debitur sudah boleh menarik kembali.

Atas dasar kondisi di atas, maka dapat dikatakan perjanjian kredit baru ada pada saat dilakukannya pencairan kredit oleh pihak Bank.

Gatot Supramono, SH., berpendapat :³⁵

Perjanjian kredit terjadi pada saat pemohon kredit menyatakan persetujuannya setelah ia mempelajari isi perjanjian sebagaimana perjanjian baku yang disodorkan kepadanya. Di sinilah Bank dan pemohon kredit telah tercapai kata sepakat baik berdasarkan teori kepercayaan [vertrouwentheorie] maupun teori penerimaan [ontvangstheorie]. Sejak saat itu kedua belah pihak sudah terikat, walaupun perjanjian kredit secara tertulis belum ditandatangani. Perjanjian kredit secara tertulis sebenarnya hanya merupakan formalitas, berfungsi untuk kepentingan pembuktian dan kepentingan administrasi.

³⁵ Gatot Supramono, SH., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 64-65.

3. Jaminan Kredit Bank

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya diikuti dengan penyediaan jaminan oleh pemohon kredit. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk dituangkan yang diikat janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat debitur dan kreditur.³⁶ Kredit yang diberikan bank selalu selalu diamankan dengan jaminan kredit dengan tujuan untuk menghindarkan adanya resiko debitur tidak mau membayar hutangnya.

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang [kreditur] dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang [debitur].³⁷ Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu, mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada [Droit de suite] dan dapat dialihkan.³⁸

Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat *prioriteit*, artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu maka akan

³⁶ Sutarno, SH., MM., *Op. Cit*, hal. 142.

³⁷ Prof. R. Subekti, SH., *Op. Cit*, hal. 15.

³⁸ Sutarno, SH., MM., *Op. Cit*, hal. 147.

didahulukan pelunasan hutangnya dibanding memegang jaminan hak kebendaan kemudian.³⁹

Jaminan kebendaan ini ada karena diperjanjikan antara kreditur dan debitur. Jaminan perorangan ini, debitur menyediakan orang lain yang menanggung untuk melunasi hutang debitur manakala debitur cidera janji.

Terdapat bermacam-macam benda yang dapat dijadikan jaminan kredit, salah satunya adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Perbedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak akan menentukan bentuk atau jenis pembebanan jaminan atas benda tersebut dalam pemberian kredit. Misalnya jaminan benda bergerak, bentuk pembebanan berupa fidusia atau gadai, sedang jaminan benda tak bergerak untuk pembebanan berupa hak tanggungan.

Perjanjian kredit bank yang dijadikan jaminan adalah benda tidak bergerak yaitu tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, maka bentuk pembebanannya berupa hak tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Pasal 1 ayat [1] menyebutkan : Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

³⁹ *Ibid*, hal. 147.

Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.⁴⁰

Penjelasan Umum dalam Undang-Undang Hak tanggungan disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:⁴¹

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya [*droit de preference*]. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat [2].
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada [*droit de suite*]. Ditegaskan dalam Pasal 7.
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.⁴²

⁴⁰ *Ibid*, hal. 153.

⁴¹ Prof. Purwahid Patrik, SH., Dan Kashadi, SH. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoraa Semarang, 2002, hal. 53.

⁴² *Ibid*, hal.54.

Asas-asas dari hak tanggungan meliputi :⁴³

1. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat [1] yang menyatakan bahwa : “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.” Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

2. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat {1} yang menyatakan bahwa :”Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan [APHT]. Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

3. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat [1], bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada

⁴³ *Ibid*, hal. 55.

ayat [2] yang menyatakan bahwa : "Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan atas APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan untuk mejamin sisa utang yang belum dilunasi.

Sesuai dengan ketentuan ayat [2] ini, jika hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal itu secara tegas diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan.

4. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Konsumen yang tidak dapat membeli rumah secara tunai, Pemerintah menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah [KPR] bekerja sama dengan bank yang ditunjuk, misalnya KPR-BTN. Konsumen yang membeli rumah melalui fasilitas KPR [Kredit Pemilikan Rumah], dapat mengangsur cicilan rumah selama waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan. Proses pemilikan rumah melalui fasilitas KPR

sebelumnya konsumen membeli rumah kepada Developer [Pengembang], yang pembayarannya dibiayai oleh pihak bank. Antara pihak bank dengan konsumen dilakukan dengan perjanjian kredit dengan tanah dan rumah yang dibelinya dari Developer dijadikan jaminan hutang pada bank dengan suatu perjanjian.

Selanjutnya mengkaji eksistensi perjanjian kredit didasarkan pada hubungan hukum antara bank dengan konsumen adalah berdasarkan perjanjian. Nasabah ini berhubungan dengan bank karena memperoleh kredit, didasarkan pada ikatan yang saling timbal balik. Bank bertindak sebagai kreditur dan konsumen bertindak sebagai debitur, untuk selanjutnya ditandatangani surat perjanjian kredit. Prakteknya perjanjian kredit ditujukan pada berbagai macam kebutuhan, salah satunya adalah perjanjian kredit pemilikan rumah. Mengadakan perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan alternatif yang harus ditempuh bagi masyarakat yang tidak dapat membeli secara tunai untuk memenuhi kebutuhan rumah.

Sebenarnya inti pokok usaha bank tidak lain adalah memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat. Salah satu jasa yang ditawarkan jasa pelayanan kepada masyarakat yaitu berupa kredit. Beranekaragam kredit yang diperoleh warga masyarakat melalui bank, diantaranya : kredit

perdagangan, kredit pertanian, kredit pengangkutan, kredit modal kerja permanen, kredit investasi kecil, dan lain sebagainya.⁴⁴

Pendapat Molenaar, dalam Henry P. Panggabean, dalam kaitannya dengan eksistensi perjanjian kredit adalah :

Kedudukan perjanjian kredit sebagai tergolong perjanjian bernama. Semua perjanjian kredit dalam bentuk uang merupakan suatu bentuk dari *verbruik leen* dalam arti bahwa si peminjam uang terikat kewajiban mengembalikan suatu jumlah uang yang sama dengan mengangsur atau dengan sekaligus.⁴⁵

Pendapat tersebut senada dengan pendapat Prof. R. Subekti, SH., yang menyatakan : Dalam bentuk apapun juga, pemberian kredit itu diadakan pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 K.U.H.Perdata.⁴⁶

Selain dari pendapat Molenaar dan Prof. R. Subekti, SH., juga ada pendapat yang menjelaskan eksistensi perjanjian kredit, yaitu Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., yang berpendapat :⁴⁷

Perjanjian kredit di Indonesia tergolong ke dalam perjanjian bernama. Dalam aspeknya yang konsensual, perjanjian ini tunduk pada Undang-Undang Perbankan 1969 dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam model-model perjanjian [baku] kredit yang digunakan di lingkungan Perbankan. Perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil tunduk pada Bab XIII Buku III K.U.H.Perdata.

⁴⁴ Gatot Supramono, SH., *Tindak Pidana Korupsi Di bidang Perkreditan*, Alumni, Bandung, 1997, hal. 97.

⁴⁵ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian [Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda]*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 39.

⁴⁶ Prof. R. Subekti, SH., *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1995, hal. 125.

⁴⁷ Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., *Op Cit*, hal. 40.

Eksistensi perjanjian kredit pemilikan rumah tidak terlepas dari sistem terbukanya hukum perjanjian yang menganut asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan terciptanya perjanjian-perjanjian baru, yang dilandasi adanya suatu pernyataan kehendak yang tertuang dalam suatu dokumen dengan menggunakan syarat-syarat baku. Para pihak dapat memperjanjikan lain daripada ketentuan peraturan perundang-undangan, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum serta kesusilaan.

Berkaitan dengan hal ini, pihak BTN menentukan syarat-syarat umum perjanjian KPR [Kredit Pemilikan Rumah] dalam Pasal 1 butir d, yaitu :

Perjanjian Kredit adalah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank dan Debitur yang memuat ketentuan dan syarat-syarat umum yang berlaku atas pemberian kredit tersebut; didalam pengertian Perjanjian Kredit harus diartikan juga setiap tambahan/addendum, perubahan-perubahan, pelengkap dan / atau Perjanjian tambahan yang setiap saat dapat ditetapkan atas dasar persetujuan Bank dan Debitur.

Ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah yang ditetapkan oleh pihak BTN tersebut di atas, jelaslah bahwa disamping memberlakukan syarat-syarat umum yang berlaku atas pemberian kredit [K.U.H.Perdata], juga memberlakukan kesepakatan yang telah dibuat antara BTN dengan pihak debitur.

5. Prosedur Pemberian Kredit

Dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan. Bank tidak begitu saja mengabulkan setiap permohonan kredit yang diajukan oleh masyarakat, karena bagi bank pelepasan kredit berarti menghadapi kemungkinan adanya resiko.

Pelaksanaan pemberian kredit ini dijalankan dalam beberapa tahap, yaitu :⁴⁸

a. Persiapan Kredit

Tahap persiapan kredit ini, pihak bank mengumpulkan segala informasi mengenai data-data tentang calon debitur. Calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit, diharuskan melakukan pengisian aplikasi, Yng memuat hal-hal sebagai berikut :

- Nama dan alamat pemohon,
- Bidang usaha/ sektor ekonomi,
- Tujuan/ jenis penggunaan kredit,
- Jumlah kredit yang diperlukan.

Untuk melengkapi data-data permohonan kreditnya, pihak bank ikut membantu memberikan keterangan cara pengisian daftar isian tersebut.

⁴⁸ Sidharta. P. Soejadi, SH., *Op. Cit*, hal. 17-19.

b. Penilaian Kredit

Tahap penilaian kredit ini, pihak bank menentukan apakah permohonan kredit itu dapat dikabulkan atau tidak. Untuk mengetahui atau menentukan apakah permohonan kredit itu dapat dikabulkan atau tidak, pihak bank menggunakan ukuran yang dikenal dengan formulasi *the fives of credit* atau *5 c* yaitu : character [watak], capital [modal], capacity [kemampuan], collateral [jaminan], condition of economy [kondisi ekonomi].

c. Pemutusan [Persetujuan/ Penolakan] Permohonan Kredit

Setelah diadakan penganalisaan terhadap permohonan kredit, pemutusan kredit ini dilakukan sesuai dengan wewenang yang ada pada Direksi di kantor pusat dan pemimpin cabang/ wilayah dan daerah di kantor cabang wilayah dan daerah di kantor cabang wilayah / daerah. Pengaturan pelimpahan wewenang ini biasanya dilakukan dengan surat edaran.

Permohonan kredit yang tidak dikabulkan [Ditolak], maka pihak bank akan segera memberitahukan kepada yang bersangkutan.

d. Pelaksanaan Pemberian Kredit

Pihak bank setelah mengabulkan permohonan kredit, maka bank mengajukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit

[calon nasabah]. Pemohon kredit jika menyetujui persyaratannya, maka dilaksanakanlah penandatanganan perjanjian kredit serta pengikatan jaminan.

C. Pengertian Bank

Salah satu lembaga keuangan yang terpenting dalam masyarakat adalah bank. Perkataan bank dalam kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan hal yang asing lagi.

Definisi bank yang dikemukakan oleh para ahli Perbankan berbeda-beda. Adanya perbedaan definisi tersebut disebabkan oleh adanya perbedaan sudut pandang dari para ahli, misalnya ahli ekonomi memberikan definisi bank dari sudut pandang ilmu ekonomi. Sedang ahli hukum Perbankan memberikan definisi bank dari sudut pandang hukum, dan lain sebagainya.

Prof. G.M. Verrijn dalam C.S.T.Kansil, memberikan definisi tentang bank, yaitu : Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.⁴⁹

⁴⁹ C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta, Aksara Baru, 1979, hal. 169.

Drs. O.P. Simorangkir, E.K., dkk., menyatakan bahwa Bank merupakan lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit-kredit dan jasa-jasa.⁵⁰

Gatot Supramono, SH., menyatakan : Bank merupakan suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa keuangan. bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dalam menjalankan fungsinya, Bank bertujuan meningkatkan taraf hidup rakyat.⁵¹

Selanjutnya dalam kamus besar Bahasa Indonesia, bank diartikan sebagai berikut : Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁵²

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 2, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

⁵⁰ Drs. O.P. Simorangkir, E.K., dkk., *Kamus Perbankan Inggris Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hal. 33.

⁵¹ Gatot Supramono, SH., *OP. Cit*, hal. 8.

⁵² Leden Marpaung, *Kejahatan Terhadap Perbankan*, Erlangga, Jakarta, 1993, hal. 3.

D. Resiko

1. Pengertian Resiko

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.⁵³

Mengenai resiko berlaku asas *aanvulend recht* yang berarti bahwa resiko tergantung pada kehendak kedua belah pihak untuk mengaturnya dalam perjanjian yang dibuatnya. Resiko yang tidak diatur dalam perjanjian tersebut, maka berlaku ketentuan resiko menurut Undang-Undang (K.U.H. Perdata) misalnya :

- a. Pasal 1237 K.U.H. Perdata, resiko dalam perjanjian hibah ditanggung oleh pihak penerima barang
- b. Pasal 1460 K.U.H. Perdata, dalam perjanjian jual beli barang sudah ditentukan, bahwa sejak saat ditutupnya perjanjian tersebut, resiko ditanggung oleh pihak pembeli.

2. Resiko Dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang terjadi antara pihak bank dengan nasabah akan selalu timbul masalah resiko. Masalah resiko ini sudah harus ditegaskan dalam surat perjanjian kredit terlebih dahulu, sehingga pengaturan tersebut jelas dan kedua belah pihak harus memenuhi penyelesaiannya apabila terjadi sengketa mengenai masalah resiko tersebut.

⁵³ Prof. R. Subekti, SH., *Op Cit*, hal. 24.

Masalah resiko ini jika tidak ditegaskan dalam perjanjian kredit, maka ketentuan yang berlaku mengenai resiko ini adalah ketentuan yang diatur dalam Pasal 1755 K.U.H. Perdata, yang berbunyi : berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang dipinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah tanggungannya.

Berdasarkan bunyi Pasal ini, jika tidak ditegaskan dalam perjanjian kredit, resiko ditanggung oleh pihak peminjam.

E. Novasi [Pembaruan Utang]

Novasi [pembaruan utang] adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama.⁵⁴

Pasal 1413 K.U.H. Perdata menetapkan 3 [tiga] macam cara untuk terjadinya Novasi yaitu :⁵⁵

1. Novasi subyektif aktif adalah suatu perjanjian yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan seorang kreditur baru.
2. Novasi Subyektif pasif adalah suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya. Ini dapat juga disebut alih debitur.

⁵⁴ Sutarno, SH., MM., *OP. Cit*, hal. 86.

⁵⁵ *Ibid*, hal. 86.

3. Novasi obyektif adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur untuk memperbarui atau merubah obyek atau isi perjanjian.

Novasi subyektif pasif meliputi : delegasi dan ekspromisi.

Delegasi terdapat dalam Pasal 1417 K.U.H.Perdata, yang berbunyi :

Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang berutang baru mengikatkan dirinya kepada siberpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya.

Ekspromisi terdapat dalam Pasal 1416 K.U.H.Perdata, yang berbunyi :

Pembaharuan utang dengan penunjukan seorang berutang baru untuk mengganti yang lama, dapat dijalankan tanpa bantuan orang yang berutang pertama.

F. Bentuk- Bentuk Penyelamatan Kredit

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset bank. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan collectable. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit tak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau Non Performing Loan [NPL]. Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. bank hanya

berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas Perbankan.

1. Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur [bank] dan debitur dengan memperingkan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperingkan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu. Tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitur masih kooperatif dan dari prospek usaha masih feasible. Penyelesaian kredit melalui tahap penyelamatan kredit ini dinamakan penyelesaian melalui restrukturisasi kredit.⁵⁶

Bentuk penyelamatan kredit melalui restrukturisasi antara lain :⁵⁷

a. Restrukturisasi Kredit

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur [Bank] dan debitur dengan memperingkan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperingkan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan

⁵⁶ Sutarno, SH., MM., *OP. Cit.* hal. 265-266.

⁵⁷ *Ibid*, hal. 267-294.

kredit itu. Tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitur masih kooperatif dan dari prospek usaha masih feasible. Penyelesaian kredit melalui tahap penyelamatan kredit ini dinamakan penyelesaian melalui restrukturisasi kredit.

Bentuk penyelamatan kredit melalui restrukturisasi yang dilakukan BTN yaitu :

1]. Penurunan suku bunga kredit.

Penurunan suku bunga kredit merupakan salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur, sehingga dengan penurunan bunga kredit besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya.

2]. Pengurangan tunggakan bunga kredit.

Untuk menyelamatkan kredit bermasalah, dapat dilakukan dengan memperingan beban debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya.

3]. Pengurangan tunggakan pokok kredit.

Sejumlah pinjaman uang yang diberikan kreditur [BTN] kepada debitur inilah yang disebut pokok kredit. Pengurangan tunggakan pokok kredit merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan BTN kepada debitur, karena pengurangan tunggakan pokok biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya.

Besarnya hutang pokok kredit tercantum dalam perjanjian kredit sehingga dengan adanya pengurangan pokok kredit yang harus dibayar, perlu dibuat akta addendum perjanjian kredit yang menegaskan bahwa besarnya pengurangan pokok kredit dan besarnya pokok kredit yang harus dibayar setelah dikurangi.

4]. Perpanjangan jangka waktu kredit.

Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan hutangnya.

5]. Penambahan fasilitas kredit.

Keputusan restrukturisasi dengan penambahan fasilitas kredit harus dibuatkan akta perjanjian kredit baru atau addendum terhadap perjanjian kredit lama. Penambahan fasilitas kredit mungkin diikuti

syarat-syarat tambahan sehingga syarat-syarat tambahan harus dirumuskan dalam perjanjian kredit baru atau dalam addendum.

6]. Pengambilalihan Agunan /Asset Debitur.

Pengambilalihan aset debitur ini merupakan cara BTN menganbil alih agunau kredit yang nilai jaminan tersebut dikompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai agunan yang diambil.

7]. Jaminan kredit dibeli oleh Bank.

Untuk menyelamatkan kredit, Btn dapat membeli agunan melalui penjualan umum atua lelang.

8]. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham.

Konversi kredit menjadi modal artinya sejumlah nilai kredit dikonversikan menjadi saham pada perusahaan debitur ini. Besarnya nilai saham yang berasal dari konversi tergantung kesepakatan BTN dengan debitur, maka BTN memiliki sejumlah saham pada perusahaan debitur dan hutang debitur menjadi lunas. Berkienaan dengan penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur perlu dibuat akta atau dokumen akta penyertaan saham. Jangka waktu penyertaan modal

paling lama lima [5] tahun atau perusahaan debitur tersebut memperoleh laba.

9]. Alih manajemen.

Hasil analisa terhadap proyek yang dibiayai dengan kredit bila menunjukkan adanya prospek yang dapat menghasilkan sumber dana namun manajemen tidak mampu, maka BTN dapat mengganti pengurus pada perusahaan debitur tersebut. Untuk mengganti manajemen, BTN karena berbentuk perseroan terbatas maka hanya menganjurkan kepada pemegang saham agar mengganti pengurus baru seperti yang dikehendaki BTN.

10]. Pengambilalihan pengelolaan proyek.

Debitur dalam mengelola proyek yang dibiayai dengan kredit dari BTN kadang terjadi kegagalan, sehingga proyek tidak menghasilkan pendapatan sebagai sumber pengembalian kredit. Untuk melakukan penyelamatan kredit, BTN sebagai pemegang Hak Tanggungan atas proyek tersebut dapat mengambilalih pengelolaan proyek. BTN untuk mengambil/ mengelola proyek dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan.

11]. Novasi [pembaruan utang].

Novasi dapat dimanfaatkan untuk melakukan penyelamatan kredit bermasalah dengan cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut asset yang menjadi jaminan kredit yang disebut novasi subyektif pasif atau mengalihkan kreditur lama kepada kreditur baru yang disebut novasi subyektif aktif atau mengubah isi atau obyek perjanjian dimana posisi debitur dan kreditur tidak berubah yang disebut novasi obyektif.

12]. Subrogasi.

Subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang [kreditur] oleh seorang pihak ketiga yang telah membayar atas hutang si berhutang [debitur] kepada si berpiutang. Seorang pihak ketiga yang telah membayar utang si berhutang tersebut demi hukum muncul sebagai kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur lama terhadap debitur.

13]. Cessie.

Cessie adalah pemindahan atau lembaga pengalihan piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dari seorang berpiutang [kreditur] kepada orang lain, yang dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan yang selanjutnya diberitahukan

adanya pengalihan piutang tersebut kepada si berutang [debitur]. Cessie dapat dimanfaatkan sebagai salah satu bentuk restrukturisasi kredit.

14]. Debitur menjual sendiri barang jaminan.

Kreditur dapat meminta debitur melakukan penjualan jaminan kredit, karena dengan cara ini dapat menghemat biaya, waktu daripada dijual lelang. Bank sebagai kreditur harus membantu debitur dalam melakukan penjualan jaminan tersebut dengan cara mencarikan calon pembeli dan bila perlu, bank ikut berunding dengan calon pembeli untuk memperlancar penjualan tersebut.

15]. Bank Menjual Barang-Barang Jaminan Dibawah Tangan Berdasarkan Surat Kuasa.

Kredit macet jika terjadi, adakalanya debitur memberi kuasa kepada bank [kreditur] untuk menjual barang jaminan karena debitur kesulitan atau tidak mampu menjual sendiri. Pemberian wewenang kepada kreditur untuk menjual barang jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit kadang-kadang telah dibuat surat kuasa notariil dari debitur kepada kreditur [bank] untuk menjual jaminan jika debitur cidera janji, namun surat kuasa tersebut juga dapat dibuat pada saat debitur sudah cidera janji.

16]. Penghapusan Piutang.

Penghapusa piutang adalah pembebasan hutang debitur oleh bank, baik seluruh atau sebagian atau karena hutangnya telah kadaluwarsamenurut hukum.

17]. Cegah Tangkal [CEKAL] debitur macet.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah, bank harus menempuh berbagai usaha atau cara yang dibenarkan oleh hukum dengan menganalisa permasalahan dari penyebab kredit bermasalah itu. Kredit bermasalah yang disebabkan karenap emilik perusahaan sekaligus sebagai Direksi atau Komisaris perusahaan tersebut sering menyalahgunakan keuangan perusahaan untuk kepentingan pribadi dan orang tersebut sering bepergian ke luar negeri, maka untuk menyelesaikan kredit itu bank dapat meminta bantuan kantor imigrasi untuk melakukan pencegahan kepada pengurus atau pemilik yang menyalahgunakan keuangan perusahaan agar tidak pergi ke luar negeri.

2. Penyelesaian Kredit Melalui Lembaga Hukum.

Penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara [DJPLN] dan badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelesaian kredit melalui lembaga hukum ini untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

Langkah-langkah penyelamatan kredit melalui lembaga hukum yang dilakukan oleh Bank BTN antara lain :⁵⁸

1]. Somasi.

Somasi adalah peringatan oleh kreditur kepada debitur agar debitur memenuhi ketentuan perjanjian kredit, khususnya pembayaran hutangnya baik hutang pokok atau bunga karena waktu pembayaran sudah jatuh tempo. Peringatan dapat dilakukan beberapa kali. Bukti peringatan ini dapat digunakan oleh kreditur sebagai alat bukti pada waktu mengajukan somasi atau gugatan atau eksekusi melalui pengadilan.

⁵⁸ *Ibid.* hlm. 296-388

2]. Gugatan Kepada Debitur.

Somasi atau teguran yang diberikan kreditur sendiri atau somasi melalui bantuan pengadilan jika tidak mendapat tanggapan dari debitur yang dianggap telah melakukan wanprestasi, maka tindakan selanjutnya yang dilakukan kreditur menurut hukum adalah mengajukan gugatan perdata kepada debitur melalui Pengadilan Negeri.

3]. Eksekusi Putusan Pengadilan *Uitvoer Bij Vooraad* [Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu].

Pelaksanaan putusan terlebih dahulu artinya putusan Pengadilan dapat dilaksanakan eksekusinya meskipun keputusan itu belum mempunyai keputusan hukum tetap karena tergugat mengajukan upaya hukum banding atau kasasi. Suatu putusan Pengadilan memiliki kekuatan "pelaksanaan putusan terlebih dahulu" apabila majelis hakim yang mengadili perkara itu mengabulkan tuntutan penggugat agar putusan Pengadilan Negeri dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Dikabulkannya pelaksanaan keputusan terlebih dahulu tercermin dari amar putusan Pengadilan Negeri.

4j. Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Debitur yang wanprestasi karena tidak membayar hutangnya, kreditur dapat mengajukan eksekusi harta kekayaan debitur dengan menggunakan grosse akta pengakuan hutang. Kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi jaminan berada.

5j. Eksekusi Hak Tanggungan/Grosse Akta Hipotik.

Grosse akta hipotik yang memiliki irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kreditur tidak perlu mengajukan gugatan kepada debitur untuk membayar hutangnya jika debitur wanprestasi, tetapi kreditur dapat langsung mengeksekusi atas jaminan yang telah dibebani hipotik, jika kreditur mempunyai grosse akta ini.

6j. Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan melalui instrumen parate eksekusi ini merupakan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan yang tidak memerlukan pihak pengadilan tetapi dapat dilakukan langsung oleh Kantor Lelang Negara. Parate eksekusi artinya

menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantaraan hakim.

7]. Eksekusi Terhadap Penjamin [Borgtocht].

Seorang penjamin yang telah mengikatkan diri secara tegas dalam akta borgtocht untuk menjamin pembayaran hutang debitur dan penjamin telah menyetujui secara tegas melepaskan hak istimewanya maka penjamin tersebut berkewajiban membayar seluruh hutang-hutang debitur, jika debitur wanprestasi. Penjamin sendiri jika ternyata tidak dengan sukarela melunasi hutang debitur yang dijaminnya maka tindakan yang dilakukan kreditur adalah dengan mengeksekusi si penjamin. Eksekusi terhadap seorang penjamin dilakukan dengan cara melakukan sita jaminan atas harta kekayaan penjamin dan kemudian menjual harta kekayaan tersebut melalui pelelangan umum.

8]. Paksa Badan/ Penyanderaan/ Gijzelling.

Penyanderaan dapat dilakukan setelah ada keputusan pengadilan artinya kreditur harus mengajukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur dan hakim memutuskan debitur sebagai pihak yang berhutang harus disandera karena tidak mampu lagi melaksanakan keputusan hakim karena tidak memiliki harta yang dijual. Paksa badan adalah upaya paksa tidak langsung dengan memasukan seorang debitur

yang beritikad tidak baik kedalam Rumah Tahanan Negara yang ditetapkan oleh pengadilan untuk memaksa yang bersangkutan memenuhi kewajibannya.

9]. Kepailitan.

Kepailitan dapat dimanfaatkan untuk menyelesaikan kredit macet yang terjadi pada dunia perbankan. Para debitur umumnya para pengusaha yang mempunyai hutang lebih dari satu kreditur, dan usahanya gagal karena krisis moneter, sehingga sumber pendapatannya tidak mencukupi bahkan tidak mampu untuk membayar kepada para krediturnya. Kreditur yang lebih dari satu akan saling berebut untuk menjual harta kekayaan debitur dan hasilnya untuk melunasi hutangnya. Untuk menghindarkan para kreditur saling berebut asset /harta kekayaan debitur, lembaga kepailitan merupakan sarana hukum yang dapat dipakai sebagai landasan bagi penyelesaian hutang-hutang debitur kepada para krediturnya.

10] Eksekusi Melalui Panitia Urusan Piutang Negara [PUPN] Dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara [DJPLN].

PUPN adalah panitia yang bersifat interdepartemental yang mengurus piutang negara yang berasal dari instansi pemerintah atau badan badan yang dikuasai negara.

DJPLN adalah Direktorat yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan. Piutang negara perbankan yaitu bank-bank yang dimiliki pemerintah pusat, seperti BRI, BTN, BNI 46, BANK MANDIRI, dan bank-bank yang dimiliki pemerintah daerah. Bank dalam melakukan penagihan kredit macet adalah dengan melakukan restrukturisasi kredit agar dapat memberi keringanan kepada debitur dalam membayar hutangnya. Bank dalam melakukan usaha untuk menyelesaikan kredit macet jika tidak berhasil yang disebabkan debitur tidak ada kesediaan maka bank wajib menyerahkan kredit macet kepada DJPLN dalam hal ini kepada Panitia Pengurusan Piutang Negara Cabang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara [KP2LN] Di daerah masing-masing sesuai wilayah kerjanya. KP2LN mengadakan penelitian dan hasil penelitian dituangkan dalam Resume Hasil Penelitian Kasus.

Panitia cabang menerima Penyerahan Pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara [SP3N], maka pengurusan piutang negara beralih dari kreditur [Bank] kepada panitia cabang, dan penyelenggaraannya dilakukan oleh KP2LN dan kreditur wajib menyerahkan dokumen-dokumen asli barang jaminan. KP2LN melakukan pemanggilan secara tertulis kepada debitur agar datang dan diadakan wawancara. Debitur dalam wawancara jika menunjukkan sikap kooperatif dan positif akan

menyelesaikan hutangnya, maka hasil wawancara dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab, dan dibuatkan Pernyataan Bersama [PB].

Debitur yang telah menandatangani pernyataan bersama tetapi tidak menyelesaikan pembarayan piutang negara, maka KP2LN mengeluarkan surat paksa. Surat paksa mempunyai kekuatan hukum sama seperti putusan hakim yang tetap, sehingga dapat dijalankan secara penyitaan, pelelangan atau eksekusi barang jaminan atau harta kekayaan lain dan penyanderaan [Paksa Badan], debitur dan atau penjamin hutang tidak melunasi hutangnya dalam jangka waktu 1 x 24 jam sejak surat paksa diberitahukan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten dengan mengadakan analisa dan konstruksi.⁶⁰

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis berarti bahwa penelitian ini meliputi lingkup penelitian-penelitian inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan dari seluruh rangkaian proses dalam penelitian hukum.

Pendekatan secara empiris diselenggarakan guna memperoleh keterangan tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan.

Pendekatan yuridis empiris ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek hukum, dan realitas yang

⁶⁰ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 1.

menyangkut Perjanjian Kredit Perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Dikatakan deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai perjanjian kredit antara Bank Tabungan Negara [BTN] dengan para nasabah [debitur], dispesifikasikan pada realita yang terjadi pada bank tersebut dengan debiturnya dalam melaksanakan perjanjian kredit Perumahan Permata Ngaliyan. Sedangkan analitis, karena akan dilakukan analisa terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang perjanjian kredit tersebut.

C. Populasi Dan Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi adalah Wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk di pelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁶¹

⁶¹ Bambang Sunggono, SH,MS., *Metode Penelitian Hukum*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 57

Populasi dalam penelitian ini adalah debitur Perumahan Permata Ngaliyan dan BTN sebagai pemberi kredit.

2. Teknik Sampling

▪ Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi.⁶²

Penentuan sampel dilakukan dengan teknik non random sampling dengan memakai purposive sampling, yaitu penarikan sampel dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu. Sehubungan dengan teknik sampling ini, maka sampel yang diambil pada populasi tersebut adalah debitur yang wanprestasi, meliputi : debitur yang menunggak membayar angsuran kredit, debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah, debitur yang menyewakan rumah, dan debitur yang alih debitur tanpa ijin BTN.

▪ Responden

Responden dalam penelitian ini adalah :

1. Debitur yang wanprestasi, meliputi :

a. 4 [empat] debitur yang menunggak membayar angsuran kredit.

b. 2 [dua] debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah.

⁶² *Ibid*, hal. 58

- c. 2 [dua] debitur yang menyewakan rumah.
 - d. 1 [satu] debitur yang melakukan alih debitur tanpa izin BTN.
2. Bapak Rismuji SE., sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN.
 3. Ibu Emi Endah Listiyani, sebagai Staf Keuangan P.T. Fasat Indonusa.
 4. Bapak Ari Kurniawan, SH, Sebagai Pejabat Bagian Hukum dan Administrasi Kredit BTN.

D. Metode Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan ini sebagai bahan referensi untuk menunjang keberhasilan penelitian, yaitu meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu ketentuan hukum positif yang mengikat, yaitu yang merupakan aturan hukum positif yang berlaku dalam perjanjian kredit, khususnya Kredit Pemilikan Rumah oleh bank.
- b. Bahan Hukum Skunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi ; Literatur buku-buku, pendapat para ahli yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

2. Studi Lapangan

Studi Lapangan dilakukan dengan wawancara. Metode wawancara yang digunakan adalah metode wawancara terarah, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan responden untuk mendapatkan penjelasan dan data primer dengan cara mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan sebagai pedoman dan masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara dilakukan.

E. Metode Analisa Data

Setelah penulis mengadakan penelitian dan telah mengumpulkan data-data yang diperlukan, maka penulis akan mempergunakan teknik analisa normatif kualitatif.

Teknik analisa normatif, berarti penulis memperhatikan penelitian ini dengan bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan teknik analisa kualitatif bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi dari responden.⁶³

⁶³ Prof. Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hal. 35.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tujuan Pemberian Kredit

Salah satu kredit [Kredit Pemilikan Rumah Sederhana] yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara [BTN] kepada debitur pada hakekatnya bertujuan untuk membantu golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah untuk membeli sebuah rumah sederhana dengan pembayaran secara angsuran untuk ditempati sendiri.⁶⁴

Perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) memiliki unsur yang khas

yaitu :

1. Kredit itu berjangka panjang.
2. Terjadi di dunia perbankan.
3. Merupakan perjanjian pinjam meminjam uang.
4. Diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.
5. Kredit ini digunakan oleh peminjam [debitur] khusus untuk membeli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya.
6. Dengan memakai bunga.
7. Jaminan kredit adalah tanah dan rumah yang dibeli dengan kredit itu dari Developer.

⁶⁴ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, Tanggal 7 Juli 2004.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah [KPR] yang terjadi antara kreditur [BTN] dengan debitur [si pembeli] tidak dibuat secara bersama-sama oleh kedua belah pihak, tetapi perjanjian KPR itu sudah ditetapkan oleh kreditur sendiri dalam bentuk formulir dan debitur diberi kesempatan untuk membaca dan memahami formulir tersebut dan debitur harus sepakat/menyetujui isi perjanjian KPR yang telah ditetapkan itu. Sepakat dalam perjanjian KPR ini adalah sah, karena perjanjian KPR ini tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum [Pasal 1337 K.U.H.Perdata].

Menurut penulis, lebih baik perjanjian KPR itu dibuat/ditetapkan oleh BTN, karena ini juga akan menguntungkan debitur. Salah satu contohnya adalah dalam Pasal 6 ayat [1]. Ketentuan dan Syarat-Syarat umum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dimana debitur wajib mengasuransikan rumah yang dibeli dengan kredit dan jaminan kepada Bank, atas biaya debitur melalui Bank. Dengan adanya perjanjian KPR yang dibuat oleh BTN ini akan menolong pihak debitur, bahkan didalam prakteknya bahaya gempa bumi, banjir, tanah longsor, turut diasuransikan. Perjanjian KPR ini tidak akan mungkin merugikan debitur.

B. Jenis-Jenis KPR-BTN

Kredit Pemilikan Rumah selanjutnya disingkat "KPR" adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota

masyarakat guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Jenis-jenis KPR yang hanya untuk tempat tinggal yang diselenggarakan oleh BTN yaitu :⁶⁵

1. KPR SUBSIDI

- a. Adalah kredit yang diberikan untuk memfasilitasi pembelian atau pembelian rumah sederhana yang dibangun oleh pengembang yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan minimal Rp. 350.000- perbulan.

Mulai tahun 2002, masyarakat yang berhak memperoleh KPR Bersubsidi dikelompokkan berdasarkan kelompok sasaran dalam bentuk subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka.

- b. Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah dan termasuk kedalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No 20 Tahun 2004 tentang Perubahan Keputusan Menteri Permukiman Prasarana Wilayah No 24 Tahun 2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan.

⁶⁵ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, tanggal 7 Juli 2004.

- c. Subsidi selisih bunga adalah subsidi untuk membayar selisih antara bunga pasar dan bunga yang dikenakan kepada debitur selama masa subsidi.
- d. Subsidi Uang Muka adalah subsidi untuk membantu menambah uang muka KPR sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar debitur mampu menurunkan pagu pinjaman yang akan diangsur secara tetap setiap bulan dengan dikenakan bunga pasar.
- e. Ketentuan Teknis KPR Bersubsidi yang masih berlaku secara lengkap terlampir yaitu : Kepmen Kimpraswil No.20/KPTS/M/2004 tentang Perubahan Kepmen Kimpraswil No.24/KPTS/M/2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan.

2. KPR NON SUBSIDI

- a. KPR Non Subsidi atau disebut juga dengan KPR-GRIYA UTAMA adalah fasilitas kredit yang diberikan BTN untuk pembelian rumah berikht tanah dengan standar bangunan diatas ketentuan rumah sederhana [RS].
- b. KPR Non Subsidi merupakan Kredit Pemilikan Rumah Komersil BTN dimana penggunaan dananya berasal dari dana BTN sendiri dengan suku bunga KPR sesuai dengan suku bunga pasar.
- c. Ketentuan dari Persyaratan Kredit yaitu maksimal kredit yang diberikan adalah 80 % dari harga jual atau nilai transaksi agunan.

- d. Jangka waktu kredit maksimal 15 tahun.
- e. Jaminan kredit adalah rumah dan tanah yang dibeli dengan KPR yang akan diikat dengan hak tanggungan dimana biaya pengikat jaminan dan biaya pemasangan serta pendaftaran hak tanggungan ditanggung oleh pemohon/debitur.

C. Syarat-Syarat Rumah Untuk Dapat Dimiliki Melalui KPR-BTN

Tidak semua jenis rumah dapat didukung melalui KPR-BTN, karena itu jenis rumah yang dapat didukung dengan fasilitas KPR-BTN harus memenuhi standar dan kriteria sebagai berikut :⁶⁶

1. Untuk KPR Bersubsidi, Tipe rumah memenuhi tipe standar yang ditentukan minimal yaitu sesuai dengan kebutuhan ruangan perorang sebesar 7,2 M2 atau keluarga dengan 4 anggota keluarga minimal 28,8 M2, sedangkan Tipe KPR Non Subsidi tidak ditentukan.
2. Konstruksi bangunan cukup kuat untuk jangka waktu minimal 20 tahun.
3. Luas tanah maksimal 200 M2 dan minimal 60 M2, sedangkan KPR Non Subsidi tidak minimal 60 M2.
4. Dilengkapi dengan fasilitas sarana lingkungan yang diperlukan [air bersih, jaringan jalan, saluran pembuangan air, dan sebagainya].

⁶⁶ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, tanggal 7 Juli 2004.

5. Bebas Banjir dan legalitas tanah minimal Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan bangunan dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
6. Harga jual rumah untuk KPR Bersubsidi tidak melampaui batas harga yang berlaku pada saat pembelian / realisasi KPR sebagaimana ditetapkan oleh pemerintah (maksimal Rp.36.000.000,-), sedangkan harga jual KPR Non Bersubsidi tidak dibatasi dan diserahkan pada harga pasar.

BTN sebelum menyetujui untuk memberikan KPR, terlebih dahulu akan meneliti dan menilai rencana pengadaan perumahan yang diajukan oleh penyelenggara proyek perumahan [Developer]. BTN jika menyetujui maka akan menerbitkan SPP [Surat Persetujuan Proyek] dan kemudian untuk kepentingan keamanan KPR itu sendiri, BTN dengan sendiri maupun dibantu pihak lain yang ditunjuk, akan mengawasi pelaksanaan pembangunan. Pengawasan proyek oleh BTN ini tidak menimbulkan ikatan dan tanggung jawab apapun di pihak BTN.

Perumahan Permata Ngaliyan yang dibangun oleh Developer, Developer hanya merupakan pihak yang menjual saja [penjual]. Segala urusan pembayaran, si pembeli [debitur] langsung berhubungan dengan BTN sebagai kreditur, karena BTN yang akan membayarkannya kepada Developer.

D. Syarat-Syarat bagi Pemohon Dalam Pemilikan Rumah Melalui KPR-BTN

Untuk dapat membeli perumahan yang dibangun oleh Developer dengan cara pembayaran melalui fasilitas KPR dari BTN, calon pembeli harus memenuhi

persyaratan- persyaratan baik yang ditentukan oleh BTN maupun oleh Developer yang bersangkutan.

Syarat-syarat bagi pemohon KPR [calon debitur KPR] yang ditentukan oleh BTN sebagai berikut :⁶⁷

a. Warga Negara Indonesia.

Dibuktikan dengan KTP bagi penduduk Indonesia asli dan Surat Keterangan Kewarganegaraan Indonesia bagi keturunan asing.

b. Belum memiliki rumah sendiri untuk KPR Bersubsidi.

Dibuktikan dengan surat pernyataan yang diisi oleh pemohon dan ditandatangani oleh RT, RW, dan lurah yang bersangkutan.

c. Memiliki penghasilan [baik yang bersifat tetap maupun tidak tetap] cukup terjamin kelangsungannya.

Penghasilan disini juga termasuk penghasilan tambahan yang dibuktikan dari kantor tempatnya bekerja.

d. Diutamakan bagi yang telah berkeluarga.

e. Usia minimum 21 tahun atau telah kawin, maksimum 60 tahun serta berwenang melakukan tindakan hukum.

f. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimum satu [1] tahun.

⁶⁷ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, Tanggal 12 Juni 2004.

g. Pemohon telah memiliki Tabungan Uang Muka KPR-BTN sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat mengajukan permohonan. TUM [Tabungan Uang Muka] merupakan selisih harga jual rumah dengan maksimum kredit pemilikan rumah yang disetujui BTN.

Penghasilan yang diperhitungkan adalah jumlah keseluruhan penghasilan pokok pemohon ditambah penghasilan tambahan yang menurut penilaian bisa dipertimbangkan.

- Penghasilan pokok bagi yang berpenghasilan tetap adalah gaji bulanan tetap pemohon di instansi yang bersangkutan dan bagi yang berpenghasilan tidak tetap adalah jumlah penghasilan yang diterima keluarga sebagai mata pencaharian utama untuk menunjang kehidupan keluarga.
- Penghasilan tambahan adalah penghasilan lain yang secara tetap diterima oleh pemohon dan atau oleh suami / istri pemohon dari instansi / perusahaan lain.

Pihak Developer [P.T Fasat Indonusa] menentukan bahwa yang akan membeli rumah tersebut harus mempunyai penghasilan tetap dan juga yang mempunyai penghasilan tidak tetap. Yang termasuk berpenghasilan tetap adalah pegawai negeri dan khusus karyawan swasta. Sedangkan yang berpenghasilan tidak tetap adalah wiraswasta.⁶⁸

⁶⁸ Berdasarkan Wawancara dengan Emi Endah Listiyani, *Sebagai Staf Keuangan PT. Fasat Indonusa*, Tanggal 1 Juli 2004.

Syarat-syarat Kredit Pemilikan Rumah [KPR] yang harus dipenuhi oleh debitur yaitu :

- | | |
|--|------------|
| a. Pas Photo ukuran 4 x 6 suami / istri | : 3 lembar |
| b. Foto Copy KTP Suami / Istri | : 4 lembar |
| c. Foto Copy KK | : 2 lembar |
| d. Foto Copy Surat Nikah | : 2 lembar |
| e. Foto Copy Tabungan Batara [BTN] | : 2 lembar |
| f. Slip Gaji Terakhir/Keterangan Penghasilan | : 2 lembar |
| g. SIUP dan atau Surat Keterangan Kelurahan (untuk wiraswasta/penghasilan tidak tetap) | : 2 lembar |
| h. NPWP [Nomor Pokok Wajib Pajak] | : 2 lembar |
| i. SK Pengangkatan terakhir (untuk penghasilan tetap) | : 2 lembar |
| j. Foto Copy Kartu Pegawai | : 2 lembar |
| k. Materai RP. 6.000,- | : 5 lembar |

P.T. Fasat Indonusa (Developer) dalam melakukan pemasaran Perumahan Permata Ngaliyan dan diketahui oleh konsumen / debitur adalah melalui iklan di surat kabar Suara Merdeka, mengikuti pameran perumahan dan memberikan brosur ke instansi-instansi pemerintah. Konsumen yang akan membeli rumah tersebut, datang ke kantor pemasaran P.T. Fasat Indonusa.⁶⁹

⁶⁹ Berdasarkan Wawancara dengan Emi Endah Listiyani, *Sebagai Staf Keuangan PT. Fasat Indonusa*, Tanggal 1 Juli 2004.

Langkah-langkah pengambilan rumah oleh konsumen yaitu :⁷⁰

a. Cara pemilikan rumah :

- a. Untuk pilih kavling bayar uang ikatan minimal Rp 1. 000 000,- apabila dalam satu minggu uang muka belum terbayar, maka uang ikatan hangus.
- b. Uang muka dan biaya lain-lain bisa diangsur 3 X [tiga kali] dengan perincian sebagai berikut :
 - Angsuran UM I : 40%- uang ikatan.
 - Angsuran UM II : 30%.
 - Angsuran UM III : 30%.
- c. Kelebihan tanah dibayarkan bersamaan dengan pembayaran uang muka.
- d. Mengundurkan diri atau batal, uang muka kena potong 50% dari uang muka yang telah dibayarkan.
- e. Apabila angsuran uang muka II belum terbayar maksimal 1 bulan setelah angsuran uang muka I, maka kavling dapat diambil alih yang lain.
- f. Untuk pembelian secara KPR, persyaratan harus masuk maksimal 2 minggu setelah pembayaran uang muka I.
- g. Rumah akan dibangun setelah pembayaran uang muka I.
- h. Apabila KPR yang disetujui oleh BTN ternyata lebih kecil dari kredit yang dimohon, maka pembeli harus menambah uang muka.
- i. Sebelum Akad Kredit tidak diperbolehkan merenovasi rumah.

⁷⁰ Berdasarkan Wawancara dengan Erni Endah Listiyani, *Sebagai staf Keuangan Pemasaran PT. Fasat Indonusa*, Tanggal 1 Juli 2004.

- j. Pembayaran BPHTB [Beaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan] bersamaan dengan pembayaran uang muka.
- b. Persyaratan dari Bank :
 - a. Pengisian Blanko KPR, yang ditentukan oleh BTN melalui Developer seperti tersebut di atas.
 - b. Wawancara yang didampingi oleh pihak Developer.

E. Ketentuan Kredit

1. Ketentuan tipe rumah, uang muka, jangka waktu dan maksimal kredit, untuk KPR bersubsidi sesuai dengan Kepmen Kimpraswil No.20/KPTS/M/2004, terlampir. Sedangkan KPR Non Subsidi, Tipe bebas, uang muka minimal 20% dari harga jual dan maksimal kredit Rp.1 Miliar.
2. Jaminan pokok kredit adalah rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut.

Selama kredit belum dilunasi, maka surat-surat mengenai rumah dan tanah yang asli serta sah ditahan oleh BTN. Selain jaminan pokok apabila diperlukan BTN dapat meminta / menerima jenis-jenis barang jaminan [agunan] lainnya.

Pemberian jaminan kredit ini adalah diharuskan oleh kreditur [Pasal 3 ayat [1] ketentuan dan syarat-syarat umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah]. Kreditur [BTN] juga mempunyai hak retensi yaitu hak dari seorang kreditur untuk menahan benda milik debitur yang berhubungan dengan

piutang tersebut dilunasi oleh debitur. Kreditur dengan mempunyai hak retensi atau memiliki jaminan dari debitur, berarti kreditur itu mempunyai rasa aman atas piutang yang diberikan kepada debitur. Sebab apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat melelang benda milik debitur yang dijaminkannya.

Setiap pemohon di Perumahan Permata Ngaliyan, pihak Developer [PT. Fasat Indonusa] tidak menetapkan ketentuan kredit sendiri, tetapi mengikuti ketentuan kredit yang ditetapkan oleh BTN.

3. Memelihara jumlah tabungan sebesar 3 [tiga] kali angsuran bulanan sampai dengan kreditnya lunas.
4. Pembayaran angsuran dilakukan secara bulanan.

Pembayaran Perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN ini adalah dengan cara angsuran bulanan sampai kreditnya lunas sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Perhitungan angsuran KPR ini adalah sebagai berikut :

- Perhitungan angsuran KPR diperhitungkan berdasarkan anuitas tahunan dengan suku bunga 13,5%, 14,5% . Rumus perhitungan angsuran KPR diperhitungkan berdasarkan anuitas tahunan sebagai berikut :

$$\frac{\text{Pokok Kredit} \times \text{Faktor ke } n}{12}$$

Catatan : n adalah jangka waktu kredit, tabel anuitas terlampir.

- Angsuran bulanan [pokok+ bunga] adalah hasil dari perhitungan anuitas tahunan dibagi 12 dan dibulatkan keatas dalam kelipatan Rp. 10,-, dengan rumus sebagai berikut :

$$\frac{\text{Pokok Kredit} \times \text{Faktor ke } n \times \text{Rp. 1,-}}{12}$$

F. Prosedur Pemilikan Rumah Melalui KPR-BTN / Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemilikan rumah untuk setiap KPR –BTN adalah sama dan prosesnya adalah sebagai berikut :⁷¹

1. Pengajuan Permohonan Kredit

- a. Pemohon KPR-BTN akan mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan KPR-BTN. Pemohon dalam hal ini berhubungan dengan Developer [untuk KPR-BTN Perumahan Permata Ngaliyan berhubungan dengan PT. Fasat Indonusa].
- b. Setelah pemohon melengkapi semua persyaratan yang diajukan oleh BTN maupun oleh Developer, formulir permohonan beserta lampiran-lampirannya disertakan ke kantor cabang BTN setempat.

2. Wawancara

Formulir permohonan KPR setelah diserahkan kepada BTN, kemudian BTN akan mengadakan wawancara dengan pemohon.

⁷¹ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, tanggal 15 Juni 2004.

Hal –hal yang diperhatikan dalam wawancara yaitu :

- a. Kebenaran data pemohon pada isian Permohonan.
- b. Hubungan antara BTN dengan pemohon [kreditur-debitur] dan pemohon dengan Developer [jual-beli].
- c. Hak dan kewajiban debitur.
- d. Penyelesaian listrik, sertifikat dan IMB [Ijin Mendirikan Bangunan] bukan tanggung jawab BTN.
- e. Pemilihan rumah yang akan dibeli dengan fasilitas KPR harus atas pilihan pemohon kredit.
- f. Pertanyaan relevan dengan tujuan wawancara :
 - Persyaratan kelayakan pemohon.
 - Kemauan pemohon untuk membayar angsuran tiap bulan.
 - Pemohon akan menempati rumah yang akan dibeli.
- g. Menilai pemohon :
 - Menghitung penghasilan pemohon.
 - Menentukan jumlah kredit yang akan diberikan.
 - Menentukan jangka waktu.
 - Menentukan angsuran perbulan.

Saat penilaian jika ditemukan data yang meragukan / samar, maka perlu diadakan konfirmasi untuk mendapatkan data yang akurat melalui telepon atau mendatangi alamat Kantor / Rumah /Tempat Usaha pemohon sesuai dengan yang pada formulir permohonan KPR-BTN.

Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui kebenaran akan permohonan tersebut beserta keterangan-keterangan lainnya. Hasil wawancara dapat diketahui kurang lebih dalam waktu 14 [empatbelas] hari setelah dilakukan wawancara.

3. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit [SP3K]

- a. Putusan BTN atas suatu permohonan KPR akan diberitahukan kepada pemohon dengan SP3K.
- b. Di dalam SP3K disebutkan ketentuan dan syarat persetujuan pemberian kredit antara lain :
 - Jumlah maksimum kredit.
 - Suku bunga.
 - Jangka waktu kembali pembayaran kredit.
 - Jumlah angsuran perbulan.
 - Jangka waktu pembayaran yang harus dilunasi bersama dengan jangka waktu pengembalian SP3K [uang muka, biaya pemrosesan kredit].
- c. Apabila pemohon menyetujui syarat dan ketentuan dalam SP3K, pemohon harus menandatangani lembar dari SP3K di atas materai secukupnya dan menyampaikan kepada BTN dalam jangka waktu yang ditentukan.
- d. Perlu ditegaskan bahwa SP3K bukan merupakan jaminan bahwa KPR pasti diperoleh, karena KPR baru diberikan oleh BTN apabila rumah yang akan

dibeli dengan KPR telah selesai dibangun berdasarkan penilaian BTN memenuhi syarat.

4. Sebelum Realisasi Kredit, pemohon diminta untuk meninjau ke lokasi perumahan KPR-BTN itu dan pemohon diminta untuk benar-benar meneliti keadaan rumah tersebut. Setelah itu pemohon harus menandatangani pernyataan menerima rumah, tanpa adanya pernyataan tersebut BTN tidak akan menandatangani perjanjian kredit dengan pihak pembeli [debitur].

5. Realisasi Pemberian Kredit

- a. Syarat-syarat tersebut di atas setelah dipenuhi, maka dilaksanakan realisasi pemberian kredit.

Realisasi pemberian kredit ini dilaksanakan melalui penandatanganan perjanjian kredit. BTN akan memanggil pemohon untuk menghadap bersama dengan Developer untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit, Akta Jual Beli Rumah, dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual yang disertai dengan pengurusan Balik Nama Sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama debitur / pembeli. Penandatanganan ini dilakukan di hadapan Notaris. Setelah penandatanganan tersebut, maka lahirlah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah [KPR]. Hak atas tanah beserta rumah beralih kepada debitur / pemohon.

- b. Setelah jangka waktu 100 [seratus] hari sejak penandatanganan akad kredit itu, maka lepaslah hubungan antara pemohon dengan Developer yang selanjutnya beralih hubungan hukum antara pemohon dengan Bank sampai pembayaran lunas sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
- c. Jumlah kredit yang diterima oleh debitur / pembeli rumah berdasarkan perjanjian kredit, akan dibayarkan oleh BTN kepada Developer sebagai pembayaran harga rumah atas nama pembeli /debitur.

G. Resiko Dalam Perjanjian KPR-BTN

Sebagaimana telah dijelaskan, bahwa resiko merupakan kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa kepada benda yang dimaksud dalam perjanjian. Oleh karena itu apabila terjadi kebakaran, terhadap perumahan KPR-BTN, maka resiko ditanggung oleh pihak asuransi, karena perumahan KPR-BTN sudah diasuransikan.

Hal ini ditegaskan di dalam Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pasal 6 ayat [3] yang berbunyi :

Bank berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh Bank, oleh dan atas nama Debitur atas setiap dan / atau seluruh harta Debitur yang dijaminan kepada Bank, dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban Debitur. Tetapi adanya wewenang demikian ini dipihak Bank, tidak menyebabkan Bank memikul tanggung jawab terhadap Debitur untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.

Karena itu bersedia atau tidak debitur harus menyetujuinya yang berarti debitur harus memnbayar premi asuransi setiap bulannya sampai kredit lunas. Pembayaran premi ini tidak dilakukan secara langsung oleh debitur, melainkan dibayarkan kepada kreditur [BTN], dan kreditur ini yang akan meneruskan pada kantor asuransi di mana perumahan KPR-BTN ini diasuransikan. Kreditur tidak berhak lagi untuk meneruskan asuransinya, apabila kreditnya telah lunas. Kreditur menyerahkan sepenuhnya kepada debitur, apakah debitur ingin memindahkan asuransinya pada kantor asuransi lain atau tidak. Untuk pembayaran premi debitur langsung membayarkannya kepada kantor asuransi tersebut.

Adanya asuransi ini, akan ada pengalihan resiko dari pihak bank kepada pihak asuransi dengan maksud apabila benda yang menjadi jaminan musnah, maka masih ada jaminan yaitu dari asuransi.

Menurut penulis, ada baiknya resiko harus ditegaskan terlebih dahulu di dalam perjanjian, seperti perjanjian KPR. Karena dengan ditegaskan terlebih dahulu tidak ada pihak yang merasa dipaksakan dan juga baik bagi kreditur atau debitur yang menanggung tidak akan merasa keberatan, dan akan lebih baik lagi apabila resiko ditanggung oleh kreditur, karena dengan demikian akan melindungi debitur yang adalah kaum yang lemah.

H. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian KPR-BTN

1. Hak Kreditur [BTN]

- a. Kreditur berhak untuk merubah dan menetapkan tarip suku bunga, kecuali ditentukan lain [Pasal 3 ayat [5]. Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian KPR].
- b. Kreditur berhak untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh Bank [Pasal 6 ayat [1] Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian KPR].
- c. Kreditur berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang debitur dalam hal debitur cidera janji / melakukan penyimpangan dari perjanjian KPR tersebut [Pasal 15 ayat [1] Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian KPR].
- d. Berdasarkan Pasal 15, maka Bank berhak setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan barang jaminan yang dipegangnya [Pasal 18 ayat [1]. Ketentuan dan Syara-Syarat Umum Perjanjian KPR].

2. Hak Debitur

Debitur berhak menempati rumah dalam keadaan baik [Pasal 7 ayat [1] Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian KPR].

3. Kewajiban Kreditur

- a. Mengadministrasikan secara baik seluruh pembayaran angsuran KPR Debitur dan transaksi lainnya.

- b. Memelihara R/K (Rekening Koran) debitur dan menyampaikannya secara berkala.
- c. Menyimpan dokumen kredit dengan baik dan menyerahkannya bila kredit lunas.

4. Kewajiban Debitur

- a. Debitur wajib membayar angsuran kredit setiap bulannya dengan tertib dan teratur [Pasal 1763 K.U.H. Perdata].
- b. Debitur wajib untuk menyerahkan semua dokumen yang asli dan sah yang dijadikan jaminan [pasal 4 ayat [2] Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian KPR].
- c. Debitur wajib mengasuransikan rumah yang dijamin pada Bank [Pasal 6 ayat [1] Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian KPR].

I. Faktor-Faktor Penyebab Debitur Melakukan Wanprestasi Dalam KPR-BTN

KPR merupakan kredit jangka panjang sampai dengan 20 tahun sehingga dalam perjalanan kredit sampai jatuh tempo kredit / kredit lunas dapat menimbulkan potensi resiko kredit yaitu tidak tertagihnya kredit secara keseluruhan, dikarenakan debitur tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (wanprestasi).

Secara umum penyebab debitur KPR BTN melakukan wanprestasi antara lain :⁷²

1. Faktor Eksternal :

- a. Kemampuan mengangsur debitur makin menurun seiring dengan makin meningkatnya harga kebutuhan pokok yang belum diimbangi dengan kenaikan penghasilan.
- b. Perusahaan tempat bekerja debitur ditutup atau mengurangi kapasitas produksi karena daya serap pasar yang menurun, kalah bersaing dengan produk asing yang relative lebih murah atau belum adanya jaminan keamanan yang memadai dari pemerintah untuk berinvestasi bagi investor dalam negeri maupun asing sehingga banyak debitur yang dirumahkan sementara atau PHK [Pemutusan Hubungan Kerja].
- c. Khusus untuk KPR Bersubsidi terkadang lokasi perumahannya relative jauh dari tempat bekerja debitur dan belum dilengkapi dengan sarana dan prasarana dan fasilitas umum yang memadai sehingga sebagian menjadi ruko.
- d. Terbatasnya ketersediaan/pasokan listrik (PLN) dan air (PDAM). Beberapa daerah khususnya pada lokasi perumahan terjadi krisis air dan listrik sehingga debitur enggan untuk menempati rumahnya dan lebih memilih tinggal ditempat lain yang tidak kekurangan listrik dan air.

⁷² Berdasarkan Wawancara dengan Rimsuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, tanggal 9 Juli 2004.

2. Faktor Pengembang :

- a. Sebagian pengembang tidak sepenuhnya memenuhi kewajibannya tepat waktu, seperti penyediaan sarana dan prasarana, penyelesaian dokumen kredit (IMB dan Sertifikat) sehingga menyebabkan sebagian debitur menunda pembayaran angsuran KPR.
- b. Kualitas bangunan kurang memadai atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau kurang memenuhi standar kelayakan bangunan dan diketahui debitur lebih dari 100 hari setelah realisasi kredit sehingga tidak ada jaminan dari pengembang untuk memperbaikinya.

3. Faktor Debitur :

- a. Perubahan suku bunga kurang dipahami secara baik oleh debitur.
- b. Kebiasaan membayar debitur di akhir bulan karena jatuh tempo di PK tertulis pada akhir bulan.
- c. Kebiasaan membayar angsuran beberapa bulan ke belakang atau tidak dibayar di depan.

4. Faktor Bank

Proses pemberian kredit belum dilaksanakan melalui tahapan / prosedur yang benar, misalnya bank kurang bisa optimai dalam menggali informasi dari debitur pada saat pengajuan kredit dikarenakan beberapa sebab (baik karena karakter debitur atau petugas bank) khususnya informasi

kemampuan membayar yang dilihat dari penghasilan bersih yang bisa digunakan untuk mengangsur yaitu tidak terdeteksinya seluruh pengeluaran debitur, sehingga Bank memberikan kredit lebih besar dari kemampuan mengangsurnya.

J. Faktor-Faktor Penyebab Debitur Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan.

Data yang diperoleh dari Bank Tabungan Negara mengenai debitur KPR Perumahan Permata Ngaliyan yang wanprestasi adalah sebagai berikut :⁷³

1. Terdapat 4 (empat) debitur yang menunggak pembayaran angsuran kredit terdiri dari :
 - a. 1 (satu) debitur, selama 4 (empat) kali angsuran kredit.
 - b. 1 (satu) debitur, selama 5 (lima) kali angsuran kredit.
 - c. 1 (satu) debitur, selama 6 (enam) kali angsuran kredit.
 - d. 1 (satu) debitur, selama 2 (dua) kali angsuran kredit.
2. Terdapat 2 [dua] debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah.
3. Terdapat 2 [dua] debitur yang menyewakan rumah.
4. Terdapat 1 [satu] debitur yang melakukan alih debitur tanpa izin dari BTN.

⁷³ Wawancara dengan Rismuji, SE., Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN, tanggal 5 April 2004.

Ad 1. Faktor-faktor debitur yang menunggak membayar angsuran kredit terdiri dari :⁷⁴

a. 2 [dua] debitur karena penghasilannya menurun, terdiri dari :

- 1). 1 [satu] debitur penghasilannya menurun karena usahanya menurun disebabkan banyak saingan. Debitur ini menunggak membayar angsuran kredit selama 4 [empat] kali angsuran kredit.
- 2). 1 [satu] debitur penghasilannya menurun karena di PHK [Pemutusan Hubungan Kerja] dari pekerjaan lama, dan telah bekerja lagi, namun penghasilannya lebih rendah dari pada penghasilan sebelumnya.

b. 1 [satu] debitur yang membiarkan rumah dalam keadaan kosong.

Debitur membiarkan rumah dalam keadaan kosong karena debitur pindah kerja ke kota lain. Debitur ini, menunggak membayar angsuran kredit selama 6 [enam] kali angsuran kredit.

c. 1 [satu] debitur yang penghasilannya diprioritaskan untuk kebutuhan mendesak.

Debitur ini penghasilannya diprioritaskan untuk kebutuhan mendesak karena anaknya sakit dan perlu biaya untuk beli obat dan perawatan karena sakit.. Debitur ini menunggak membayar angsuran selama 2 [dua] kali angsuran kredit

⁷⁴ Berdasarkan Wawancara dengan Masduki, Sugeng Riyadi, Budi Raharjo dan Abdul Rahman, Sebagai Debitur dalam Perjanjian KPR-BTN di Perumahan Permata Ngaliyar., tanggal 16 April 2004.

Ad 2. Faktor-faktor penyebab 2 [dua] debitur merubah bentuk atau konstruksi rumah yaitu :⁷⁵

- a. Bangunan kurang berkualitassehingga banyak bagian bangunan yang mulai rusak dan diperlukan renovasi sebagian atau total agar rumah aman untuk ditempati.
- b. Bertambahnya kebutuhan akan ruangan baru seiring dengan bertambahnya anggota keluarga.

Ad 3. Faktor-faktor penyebab 2 [dua] debitur menyewakan rumah yaitu :⁷⁶

- b. Debitur bekerja di luar kota.
- c. Debitur lebih memilih tinggal di dekat tempat kerjanya di Semarang.

Ad 4. Faktor penyebab debitur melakukan alih debitur tanpa ijin BTN, karena debitur pindah kerja ke luar kota.⁷⁷

Alih debitur [pembayaran utang] dilakukan dibawah tangan yaitu alih debitur tanpa persetujuan dari kreditur. Alih debitur ini dibuat oleh para pihak karena faktor kepercayaan, dimana debitur dan pihak ketiga tanpa pemberitahuan

⁷⁵ Berdasarkan Wawancara dengan Edy Prasetyo Dan Hari Nuryoto, *Sebagai Debitur Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan*, tanggal 4 Juni 2004.

⁷⁶ Berdasarkan Wawancara dengan Misbach Abdi Dan Erni, *Sebagai Debitur Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan*, tanggal 4 Juni 2004.

⁷⁷ Berdasarkan Wawancara dengan Farid, *Sebagai Debitur Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan*, tanggal 5 Juni 2004.

atau tanpa persetujuan BTN [kreditur] membuat kesepakatan diantara mereka dengan membuat :

- a. Perjanjian ikatan jual beli mengenai obyek tanah dan bangunan rumah yang masih dalam masa angsuran kepada kreditur [BTN].
- b. Pihak kreditur asal memberikan kuasa kepada pihak ketiga untuk melakukan angsuran kepada kreditur [BTN] sampai lunas kewajiban kreditnya.
- c. Pihak debitur asal memberikan kuasa kepada pihak ketiga sekarang untuk nantinya bila semua angsuran kredit telah dilunasi, dikuasakan untuk menerima dokumen-dokumen yang berhubungan dengan bukti kepemilikan obyek jaminan dari kreditur. Selanjutnya dikuasakan juga untuk membuat, menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT, serta melakukan pendaftaran balik nama sertifikat ke kantor Pertanahan Nasional.

Para debitur yang wanprestasi tersebut ada sebagian yang tidak mengerti/memahami isi dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan isi dari ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

K. Tindakan Yang Dilakukan BTN Terhadap Para Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR-BTN Di Perumahan Permata Ngaliyan.

Tindakan yang dilakukan oleh BTN terhadap debitur yang wanprestasi yaitu :⁷⁸

1. Pembinaan Kredit.

Debitur yang wanprestasi sebelum dilakukan restrukturisasi atau tindakan hukum perlu dilakukan pembinaan untuk debitur yaitu bagi yang menunggak angsurannya kurang dari 3 [tiga] bulan, maka secara rutin agar disampaikan pada debitur baik melalui telepon, surat atau mengunjungi langsung, untuk segera melunasi kewajiban angsuran KPR-nya sesuai yang diperjanjikan maupun addendum Perjanjian Kredit (bila ada).

2. Alih debitur atau novasi pasif adalah suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya.

⁷⁸ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji., SE, Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN, tanggal 9 Juli 2004.

3. Penyelamatan Kredit

Bank BTN menyadari bahwa kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitur. Sehingga BTN menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan collectable. Kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit tak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau Non Performing Loan [NPL]. Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, karena Bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas Perbankan.

Bank BTN dalam menangani debitur yang wanprestasi di Perumahan Permata Ngaliyan, tetap berpegang pada ketentuan yang berlaku dengan melihat kondisi debitur dilapangan dan penyebab debitur wanprestasi sehingga dapat diambil tindakan yang terbaik, yaitu :⁷⁹

⁷⁹ Berdasarkan Wawancara dengan Rismuji, SE., *Sebagai Staf Divisi Pengelolaan Kebijakan Kredit [DPKK] BTN*, tanggal 9 Juli 2004

1. Terhadap 4 (empat) debitur yang menunggak membayar angsuran kreditnya terdiri dari :

a. 2 [dua] debitur yang penghasilannya menurun

1) Untuk 1 [satu] debitur yang penghasilannya menurun karena usahanya menurun dan menunggak membayar angsuran selama 4 [empat] kali angsuran kredit, BTN melakukan tindakan yaitu

a) Pembinaan :

- Menyurati debitur dan menyampaikan rekening Koran kreditnya.
- Mendatangi debitur dan menanyakan penyebab debitur menunggak membayar angsuran kredit.
- Setelah diketahui bahwa penyebabnya karena penghasilan menurun, maka dilakukan langkah restrukturisasi.

b) Restrukturisasi :

- Memperpanjang jangka waktu kredit sehingga angsurannya menurun sesuai kemampuan debitur.
- Tuggakan 4 [empat] kali angsuran dicicil selama 8 [delapan] kali angsuran.
- Diskon bunga dan denda.

2) Untuk 1 [satu] debitur yang penghasilannya menurun karena debitur di PHK setelah bekerja penghasilannya lebih rendah daripada penghasilan yang lama dan menunggak membayar angsuran kredit selama 5 [lima] kali angsuran kredit, BTN melakukan tindakan yaitu :

a) Pembinaan :

- Menyurati debitur dan menyampaikan rekening korang kreditnya.
- Menandatangani debitur dan menanyakan penyebab menunggak membayar angsuran kredit.
- Setelah diketahui penyebabnya karena penghasilan menurun setelah di PHK dan pekerjaan yang baru penghasilannya lebih rendah, maka dilakukan langkah restrukturisasi.

b) Restrukturisasi :

- Memperpanjang jangka waktu kredit, sehingga angsuran menurun sesuai penghasilan.
- Tunggakan 5 [lima] kali angsuran dicicil selama 10 [sepuluh] kali angsuran.
- Diskon bunga dan denda.

b. 1 [satu] debitur yang rumahnya dalam keadaan kosong karena debiturnya pindah kerja ke kota lain, dan menunggak membayar angsuran kredit selama 6 [enam] kali angsuran kredit, BTN melakukan tindakan yaitu :

1) Pembinaan :

- Menyurati debitur dan menyampaikan rekening koran kreditnya.
- Mendatangi debitur / keluarganya dan menanyakan penyebab menunggak membayar angsuran kredit.
- Setelah diketahui bahwa penyebabnya karena pindah kerja ke kota lain, sehingga rumah dikosongkan, tersendat pembayaran angsurannya karena di tempat baru belum mempunyai rumah dan masih kontrak sehingga kebutuhan hidup bertambah, maka ditawarkan untuk alih debitur dan dikenakan denda.

2) Alih debitur :

Alih debitur telah ditawarkan ke debitur dengan alasan :

- Debitur sudah tidak sanggup untuk mengangsur lagi.
- Rumah / kondisi agunan cukup baik.
- Untuk dilakukan tindakan hukum seperti lelang, membutuhkan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit.

c. 1 [satu] debitur yang penghasilannya diprioritaskan untuk kebutuhan mendesak yaitu untuk biaya anaknya yang ada di rumah sakit, dan

menunggak membayar angsuran kredit selama 2 [dua] kali angsuran kredit, BTN melakukan tindakan yaitu pembinaan, dengan :

- Menyurati debitur dan menyampaikan rekening koran kreditnya.
- Mendatangi debitur dan menanyakan penyebab menunggak membayar angsuran kredit.
- Karena menunggak kurang dari 3 [tiga] kali angsuran, maka disarankan agar mencicil tunggaknya. Namun bila debitur tidak mampu mengangsur, tidak menutup kemungkinan dilakukan langkah restrukturisasi.

2. Terhadap 2 (dua) debitur yang menyewakan rumah karena debitur bekerja di luar kota dan debitur lebih memilih tinggal di dekat tempat kerjanya di Semarang, selama debitur membayar angsurannya dengan lancar maka tindakan yang dapat dilakukan BTN adalah agar debitur selalu memelihara rumah agunan kredit agar selalu terjaga dalam kondisi baik.
3. 2 (dua) debitur yang merubah bangunan rumahnya, karena bangunan kurang berkualitas sehingga banyak bagian bangunan yang mulai rusak dan diperlukan renovasi sebagian atau total agar rumah aman untuk ditempati dan bertambahnya kebutuhan akan ruangan baru seiring dengan bertambahnya anggota keluarga, maka secara de facto, BTN diuntungkan karena nilai agunannya menjadi lebih baik, namun agar tidak menimbulkan

persoalan dengan Pemda (Dinas Tata Kota) sebaiknya debitur disarankan untuk mengurus ke Pemda perubahan IMB-nya sesuai dengan kondisi bangunan yang sekarang atau rencana pengembangannya.

4. Terhadap debitur yang melakukan alih debitur dibawah tangan tanpa ijin BTN, karena pindah kerja ke kota lain.

Untuk alih debitur dibawah tangan tanpa ijin / persetujuan dari BTN, BTN tidak melakukan tindakan. BTN memberi saran kepada debitur dan pihak ketiga untuk melakukan alih debitur dengan persetujuan kreditur (BTN), dengan pertimbangan.

Untuk permasalahan alih debitur dibawah tangan tersebut, sebaiknya ditawarkan kepada debitur dan pihak ketiga untuk melakukan alih debitur dengan persetujuan kreditur [BTN], dengan pertimbangan, setiap alih debitur harus melalui bank pemberi kredit, hal ini mengingat debitur tidak diperkenankan untuk mengalihkan agunan bank kepada pihak lain tanpa persetujuan bank. Selain itu, ketentuan pertanahan mengharuskan jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).⁸¹

⁸¹ Berdasarkan Wawancara dengan Ari Kurniawan, SH. Sebagai Pejabat Bagian Hukum Dan Administrasi Kredit BTN, tanggal 9 Juli 2004.

L. Analisa Data

Di bagian ini penulis akan menganalisa hasil penelitian yang ada di atas, dengan mendasarkan pada teori-teori dan pelaksanaan dalam praktek.

1. Faktor-faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN

Analisa ini akan dimulai dari permasalahan yang pertama yaitu faktor-faktor apakah yang menyebabkan debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUH. Perdata)

Kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas peminjamannya. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang.

Perjanjian kredit perumahan Permata Ngaliyan ini merupakan perjanjian baku dimana isi dan bentuk perjanjian tersebut sudah ditetapkan dan para pihak hanya menandatangani.

Pembangunan perumahan Permata Ngaliyan dilakukan oleh PT. Fasat Indonusa sebagai pihak pengembang (developer). Pembayaran dalam perjanjian kredit tidak semuanya mengangsur tetapi ada sebagian yang membayarnya secara lunas. Pihak PT. Fasat Indonusa hanya sebagai pihak pengembang perumahan sedangkan pembayarannya melalui BTN.

Untuk pembayaran rumah setiap bulannya dalam jangka waktu yang lama (15 tahun) ada sebagian debitur yang melakukan wanprestasi yaitu debitur menunggak membayar angsuran kredit, debitur merubah bentuk atau konstruksi rumah, menyewakan rumah dan debitur yang alih denbitur tanpa ijin dari BTN.

Perjanjian KPR-BTN di perumahan permata ngaliyan berdasarkan penelitian ada 9 (sembilan) debitur yang wanprestasi (cidera janji) berdasarkan Pasal 17 sub a dan sub b ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian KPR.

Debitur yang wanprestasi yaitu:

1. 4 (empat) debitur yang menunggak membayar angsuran kredit :
 - a. 2 (dua) debitur menunggak membayar angsuran kredit karena penghasilan menurun, debitur yang satu penghasilan menurun karena usahanya menurun yang disebabkan banyak saingan dan menunggak selama 4 (empat) kali angsuran dan debitur yang lain

penghasilan menurun karena diPHK, dan telah bekerja lagi namun penghasilannya lebih rendah dari penghasilan sebelumnya dan menunggak selama 5 (lima) kali angsuran.

- b. 1 (satu) orang debitur membiarkan rumah dalam keadaan kosong, karena debitur pindah kerja ke kota yang lain dan menunggak selama 6 (enam) kali angsuran.
 - c. 1 (satu) debitur yang penghasilannya diprioritaskan untuk kebutuhan mendesak karena anaknya sakit dan perlu biaya untuk beli obat dan perawatan dan menunggak selama 2 (dua) kali angsuran.
2. 2 (dua) debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah, satu debitur karena bangunan rumah kurang berkualitas sehingga banyak bangunan yang mulai rusak dan diperlukan renovasi sebagian atau total agar rumah aman untuk ditempati dan debitur yang satunya lagi karena bertambahnya kebutuhan akan ruangan baru seiring dengan bertambahnya anggota keluarga.
 3. 2 (dua) debitur yang menyewakan rumah
faktor debitur menyewakan rumah yaitu satu debitur karena bekerja di luar kota dan debitur yang satunya lebih memilih tinggal didekat tempat kerjanya di Semarang.
 4. 1 (satu) debitur yang alih debitur tanpa ijin dari BTN, faktornya karena debitur pindah kerja di kotalian.

Berdasarkan penelitian, ada debitur yang memahami isi dari ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian KPR- BTN tersebut dan mengetahui kalau mereka melakukan wanprestasi, tetapi mereka tidak mengindahkan peraturan tersebut.

Ada juga debitur yang tidak memahami isi dari ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian KPR – BTN, karena mereka beranggapan yang penting kreditnya dikabulkan oleh pihak BTN dan mereka setuju terhadap apa yang ditentukan oleh BTN tanpa memikirkannya terlebih dahulu.

2. Pelaksanaan perjanjian kredit ini, terjadi alih debitur tanpa ijin dari BTN selaku kreditur

Analisa selanjutnya mengenai permasalahan yang kedua yaitu bagaimana dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut terjadi alih debitur tanpa ijin dari BTN selaku kreditur. Alih debitur (novasi Subyektif Pasif) adalah suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya.

Berdasarkan penelitian, alih debitur ini dilakukan di bawah tangan tanpa ijin dari BTN, yang ini menurut pasal 7 ayat 5 sub c ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian kredit tidak diperbolehkan. Alih debitur ini dibuat oleh debitur dan pihak ketiga di bawah tangan karena faktor kepercayaan; dimana tanpa ijin atau persetujuan BTN membuat kesepakatan diantara mereka dengan membuat : perjanjian ikatan jual beli mengenai obyek tanah dan bangunan rumah yang masih

dalam angsuran kredit, dan pihak debitur asal memberikan kuasa kepada pihak ketiga untuk melakukan angsuran kepada BTN sampai lunas kewajiban kreditnya dan untuk nantinya jika kredit lunas dikuasakan untuk menerima dokumen yang berhubungan dengan bukti kepemilikan obyek jaminan dari kreditur. Selanjutnya dikuasakan untuk membuat dan menandatangani akta jual beli dan melakukan pendaftaran balik nama sertifikat di kantor pertanahan.

Alih debitur di bawah tangan ini kalau tidak didaftar atau dilegalisasi oleh notaris maka akta-akta tersebut di atas seperti akta ikatan jual beli dan akta kuasa tidak merupakan akta otentik dan hanya sebagai akta biasa. Jika pihak ketiga tidak membayar angsuran kredit, maka yang akan ditagih adalah pihak debitur lama (debitur yang menandatangani perjanjian tersebut). Debitur lama tidak bisa menolak untuk membayar angsuran kredit tersebut karena sega'a akta yang dibuat di bawah tangan tersebut tidak berguna dan debitur lama sangat dirugikan.

3. Tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian KPR-BTN di perumahan Permata Ngaliyan

Analisa selanjutnya mengenai permasalahan ketiga yaitu tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan permata ngaliyan melalui KPR – BTN.

Berdasarkan penelitian, ada 9 (sembilan) debitur yang wanprestasi yaitu:

- a. 4 (empat) debitur karena menunggak membayar angsuran kredit yaitu:
 1. 1 (satu) debitur selama 4 (empat) kali angsuran.
 2. 1 (satu) debitur selama 5 (lima) kali angsuran.
 3. 1 (satu) debitur selama 6 (enam) kali angsuran.
 4. 1 (satu) debitur selama 2 (dua) kali angsuran.
- b. 2 (dua) debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah.
- c. 2 (dua) debitur yang menyewakan rumah.
- d. 1 (satu) debitur yang alih debitur tanpa ijin dari BTN.

Terhadap debitur yang menunggak membayar angsuran kredit selama 4,5 dan 6 kali angsuran, tindakan yang dilakukan oleh BTN adalah; pertama melakukan pembinaan dengan menyurati debitur dan menyampaikan rekening koran kreditnya; mendatangi debitur dan menanyakan penyebab debitur menunggak membayar angsuran kredit; setelah diketahui penyebabnya, maka dilakukan langkah restrukturisasi yaitu memperpanjang jangka waktu kredit, memperpanjang angsuran kredit, diskon bunga dan denda dan disarankan untuk alih debitur.

Terhadap debitur yang wanprestasi karena hal lain selain menunggak membayar angsuran kredit, tidak dianggap sebagai wanprestasi, asalkan pembayarannya lancar tiap bulan. Jadi tidak semua isi dari ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian KPR-BTN ini berlaku untuk suatu perjanjian KPR-BTN di perumahan Permata Ngaliyan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu yang telah penulis paparkan, maka penulis dapat menarik suatu kesimpulan yaitu :

1. Faktor-faktor debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit Pemukiman Permata Ngaliyan melalui KPR-BTN, yaitu :
 - a. Ada 2 [dua] debitur yang menunggak membayar angsura kredit karena penghasilannya menurun, yang satu disebabkan karena debitur usahanya menurun karena banyak saingan, dan debitur yang lain karena di PHK dan tempat ia bekerja sekarang, penghasilannya lebih rendah daripada penghasilan sebelumnya.
 - b. Ada 1 [satu] debitur yang menunggak membayar angsuran kredit karena rumah dibiarkan dalam keadaan kosong karena debitur pindah kerja ke kota lain.
 - c. Ada 1 [satu] debitur yang menunggak membayar angsuran kredit karena penghasilannya diprioritaskan untuk kebutuhan mendesak yaitu untuk biaya anaknya yang ada di rumah sakit.
 - d. Ada 2 [dua] debitur yang merubah bentuk atau konstruksi rumah, yang satu karena bangunan rumah kurang berkualitas dan bangunan rumah

yang rusak dan yang lain karena bertambahnya kebutuhan akan ruangan baru seiring dengan bertambahnya anggota keluarga.

- e. Ada 2 [dua] debitur yang menyewakan rumah karena debitur yang satu pindah kerja ke kota lain dan debitur yang lain lebih memilih tinggal di dekat tempat kerjanya di Semarang.
 - f. Ada 1 [satu] debitur yang melakukan alih debitur dibawah tangan tanpa ijin / persetujuan dari BTN.
2. Alih debitur dibawah tangan tanpa sepengetahuan dari BTN, ini dilakukan karena debitur pindah kerja ke kota lain. Dilakukan alih debitur antara pihak debitur dan pihak ketiga dengan membuat ikatan jual beli dan kuasa.
3. Tindakan yang dilakukan BTN terhadap para debitur yang wanprestasi yaitu :
- a. Untuk menangani debitur yang wanprestasi di Perumahan Permata Ngaliyan, BTN tetap berpegang pada ketentuan yang berlaku dengan melihat kondisi debitur dilapangan dan penyebab debitur wanprestasi sehingga dapat diambil tindakan yang terbaik, yaitu :
 - 1) Untuk 2 [dua] debitur yang penghasilannya menurun dan penghasilan diprioritaskan untuk kebutuhan mendesak yaitu biaya anak di rumah sakit, maka dilakukan pembinaan yaitu perpanjangan jangka waktu kredit, perpanjangan pembayaran tunggakan kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit dan denda.

- 2) Untuk debitur yang membiarkan rumah dalam keadaan kosong, karena pindah kerja ke kota lain maka dilakukan pembinaan, dan ditawarkan untuk alih debitur.
- 3) Untuk debitur yang menyewakan rumah karena debitur bekerja di luar kota dan debitur lebih memilih tinggal di dekat tempat kerjanya di Semarang, maka selama debitur membayar angsurannya dengan lancar, BTN tidak menganggap itu sebagai wanprestasi dan debitur harus selalu memelihara rumah agunan kredit agar selalu terjaga dalam kondisi baik.
- 4) Untuk debitur yang merubah bangunan rumahnya, BTN tidak melakukan tindakan asalkan pembayaran kredit lancar. Perubahan bangunan rumah, BTN secara de facto diuntungkan karena nilai agunannya menjadi lebih baik, namun agar tidak menimbulkan persoalan dengan Pemda (Dinas Tata Kota) sebaiknya debitur mengurus ke Pemda perubahan IMB-nya sesuai dengan kondisi bangunan yang sekarang atau rencana pengembangannya.
- 5) Untuk debitur yang alih debitur dibawah tangan, BTN tidak melakukan tindakan tetapi diperintahkan agar debitur melakukan alih debitur secara resmi dengan persetujuan BTN karena sesuai ketentuan setiap alih debitur harus melalui bank pemberi kredit, hal ini mengingat debitur tidak diperkenankan untuk mengalihkan agunan bank kepada pihak lain tanpa persetujuan Bank. Selain itu, ketentuan

- pertanahan mengharuskan jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).
- b. BTN tidak memperlakukan terhadap debitur yang wanprestasi dalam hal lainnya yang termuat dalam perjanjian KPR di Perumahan Permata Ngaliyan, selain hanya debitur yang wanprestasi karena menunggak membayar angsuran kreditnya.

B. Saran-Saran

1. Untuk meminimalisir debitur wanprestasi maka Bank BTN dapat melakukan langkah-langkah yaitu :
- a. Proses pemberian kredit agar dilaksanakan melalui tahapan/prosedur yang benar sehingga diperoleh kualitas kredit yang lebih baik.
- b. Penggalan informasi pemohon sebelum kreditnya dikabulkan agar dilakukan secara optimal khususnya informasi kemampuan membayar yang dilihat dari penghasilan bersih yang bisa digunakan untuk mengangsur sehingga Bank memberikan kredit sesuai dengan kemampuan mengangsurnya.
- c. Pada saat penandatanganan kredit perlu dijelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak (debitur dan kreditur) secara jelas dan benar sehingga masing-masing pihak mengerti akan hak dan kewajiban masing-masing.

2. Untuk mengurangi permasalahan kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan oleh pengembang maka debitur harus ikut berperan meneliti kualitas bangunan rumah KPR sebelum dilakukan perjanjian kredit termasuk kelengkapan sarana dan prasarana yang diperjanjikan.
3. Terhadap pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian KPR-BTN dan Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang tidak berfungsi sebaiknya tidak dicantumkan dalam perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Hay, SH. Marhainis, 1979, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Badruzaman, SH., Dr. Mariam Darus, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- _____ *Aneka Hukum Bisnis*, 1994, Alumni, Bandung.
- Budiharjo, Eko, 1998, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni, Bandung.
- Djumhana, Muhammad, 1993, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hamzah, Andi, 1990, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Bhineka Cipta, Jakarta.
- Harun, SH., Hazniel, 1995, *Aspek-aspek Hukum Perdata Dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Indonesia-Hill Co, Jakarta.
- Kansil, C.S.T, 1979, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Aksara Baru, Jakarta
- Marpaung, Leden, 1993, *Kejahatan Terhadap Perbankan*, Erlangga, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alimni, , Bandung.
- Mulia, SH., A. Qirom Syamsudin, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Panggabean, P. Henry, 1992, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta.
- Patrik, SH., Prof. Purwahid, Dan Kashadi, SH., 2002, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Badan Penerbit Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.

UPT-PUSTAK-UNDIP

- Projodikoro, Wiryono, 1981, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Satrio, J, 1995, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung.
- _____ 1995, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya, Bandung.
- Setiawan, SH., R. 1977, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Simorangkir, E.K.O.P. Dkk, 1985, *Kamus Perbankan Inggris Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.
- Sinungan, Muchadarsyah, 1979, *Kredit Seluk Beluk Dan Teknik Pengelolaan*, Yograti, Jakarta.
- Soekanto, Soerjano, Dan Mamuji, Sri, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemitro, SH., Prof. Rony Hanitijo, 1994, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjadi, SH. P. Sidharta, 1988, *Segi-segi Hukum Perkreditan Indonesia Di Indonesia: Kertas Kerja Dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Bina Cipta, Bandung.
- Subekti, SH., Prof., R., 1985, *Hukum Perjanjian*, P.T. Intermasa, Jakarta.
- _____ 1995, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- _____ 1995, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit*, Citra Aditya, Bandung.
- Sunggono, Bambang, SH., M.Si, 1995, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.
- _____ 2003, *Metode Penelitian Hukum*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supramono, Gatot, SH., 1996, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu : Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- _____ 1997, *Tindak Pidana Korupsi Di Bidang Perkreditan*, Alumni, Bandung.

- Sutarno, SH., MM., 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Tje'aman, Edy ,Putra, Mgs, 1986, *Kredit Perbankan: Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- Tjiptonagoro, 1990, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Widjanarto, 1993, *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Grafiti, Jakarta.

B. Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang No. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan Dan Pemukiman
- Undang-undang No. 10 Tahun 1998, Tentang Perbankan