

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO)
CABANG BEKASI**



Tesis

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat S-2
Magister Kenotariatan

Seno Santoso, SH
B4B006224

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

Tesis

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
CABANG BEKASI**

Oleh :

Seno Santoso, SH
B4B006224

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal :
Dan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,
Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Mulyadi, SH., MS.
NIP 130 529 429

Sonhaji, SH. MS.
NIP.131 763 895

Mengetahui,
Ketua Program

Mulyadi, SH., MS.
NIP 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan 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, April 2008

Seno Santoso, SH.

KATA PENGANTAR

Asalamualaikum, Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “ PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BEKASI”.

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

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasa. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran kritik maupun saran demi kesempurnaan tesis ini.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro juga sebagai Dosen Pembimbing yang dengan kemurahan hati telah begitu banyak memberi kemudahan serta meluangkan

waktu dan kesungguhan hati dalam memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian tesis ini.

2. Bapak Yunanto, SH., M.Hum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan dan juga selaku Dosen Penguji.
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., MHum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan dan juga selaku Dosen Penguji.
4. Bapak A. Kusbiyandono, SH., M Hum., selaku Dosen Penguji.
5. Bapak Sonhaji, SH., MS., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu serta kesungguhan hati memberikan pengarahan dan petunjuk sehingga terselesaikannya tesis ini.
6. Bapak Hendro Saptono, SH., M Hum.,selaku dosen wali .
7. Ibu Tati Purnamawati, selaku Assistant Manager PT. BTN (Persero) cabang Bekasi yang telah memberikan kesempatan dan informasi kepada penulis untuk melakukan penelitian.
8. Ibu Maya Winarsih, selaku Legal Staff PT. BTN (Persero) Cabang Bekasi yang telah banyak memberikan waktu, kesempatan, data dan masukannya atas penulisan tesis ini.
9. Ibu Siti Hamda, selaku Credit Analyst PT. BTN (Persero) Bekasi yang telah membantu terselesaikannya tesis ini.
10. Kedua orang tuaku tercinta : (Alm)Bapak Soedadi dan Ibu Suhartini yang dengan sabar memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tesis ini.

11. Istriku tersayang Aan, serta anak-anakku tercinta Diego dan Haryo yang dengan tulus ikhlas, setia menanti dan selalu memberikan dukungan doa serta nasehat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
12. Sahabat-sahabatku : Sobirin, Darmoko, Zulfanoviyendri, Taufik serta semua teman-teman klas B angkatan 2006 yang telah banyak membantu dari awal kuliah sampai keberhasilan penulisan tesis ini.
13. Segenap rekan-rekan mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (Angkatan tahun 2006) yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
14. Bapak Manto serta segenap staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan.
15. Semua pihak yang belum sempat penulis sebutkan dan telah banyak membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Akhirnya, semoga amal baik semua pihak mendapat imbalan dan pahala dari Allah SWT. Amien.

Semarang, April 2008

Penulis

ABSTRAK

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan yang merupakan suatu kebutuhan primer. Pemenuhan kebutuhan primer tersebut, tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit bermasalah terjadi karena adanya kompromi dalam prinsip-prinsip pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sehingga debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Akibatnya apabila bank tidak bertindak cepat melakukan penyelesaian kredit bermasalah, mutu kredit debitur dari golongan lancar akan terus mengalami penurunan menjadi kredit kurang lancar, kredit diragukan bahkan menjadi kredit macet.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu penulis berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riil berlaku di masyarakat, sedangkan teknik pengambilan sampelnya adalah purposive sampling yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Pada prinsipnya penyelesaian kredit bermasalah di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bekasi dilakukan dengan dua cara yaitu diluar pengadilan dan melalui pengadilan. Penyelesaian kredit bermasalah diluar pengadilan dapat dilakukan dengan pemanggilan debitur untuk melakukan penjadwalan kembali. Penagihan secara langsung terhadap debitur merupakan cara penyelesaian kredit bermasalah diluar proses pengadilan selain pencarian benda jaminan kredit melalui penjualan dibawah tangan.

Adapun kendala-kendala yang sering timbul dalam perjanjian kredit ini yaitu wanprestasi dari debitur, untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT BTN (Persero) melakukan cara-cara yaitu dengan musyawarah, dengan cara ini diharapkan masalah tersebut dapat terselesaikan dengan cara kekeluargaan. Dengan melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dan yang terakhir dapat melalui pengadilan, hal ini dapat ditempuh apabila pihak PT BTN (Persero) merasa dirugikan oleh debitur dapat mengajukan permohonan ganti kerugian melalui pengadilan, tentu saja memerlukan proses waktu yang panjang dan memakan biaya yang banyak.

Kata Kunci: Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah

ABSTRACT

House represent primary requirement for most family, both for living in rural and also in urban which representing primary requirement. Accomplishment of primary requirement, cannot fulfill by everybody to buy cash. Therefore, needed an monetary institute to give fund aid in the form channeling of credit especially in House Ownership Credit (KPR).

Credit problem happened caused by compromise in giving principles of credit which conducted by bank so that debtor cannot return accepted loan from bank along with its flower as according to period which have been determined. If bank not act quickly to solving credit problem, quality of debtor credit from fluent faction of natural terns degradation become credit less fluent, questionable credit even become credit stuck.

Approach method in writing of this thesis is juridical empirical, that is writer make an attempt on approach with observed problem according to nature of real law go into effect in society, while its intake technique is purposive sampling which according to specific purpose.

Principally, solving of credit problem in Bank Tabungan Negara (BTN) Branch Bekasi conducted with two ways that is extrajudicial and through justice. Solving of credit problem extrajudicial can be conducted with denominating debtor to conduct scheduling return. Addition, directly to debtor represent the way, solving of credit problem outside litigation besides seeking of credit guarantee bends through selling underhand.

As for constraints which often arise in agreement of this credit that is wanprestation of debtor, to overcome the problem PT BTN (Persero) party conduct the way, that is with deliberation, with this way expected the problem can be finished by familiarity. Through Body Business of Debt and Auction State (BUPLN) and last can through justice, this matter can be gone if PT BTN (Persero) party feel getting disadvantage by debtor can apply indemnation through justice, of course need long time process and eat the expense which need much many.

Keyword: Agreement, House Ownership Credit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah.....	4
C. Perumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	6
F. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Pengertian Kredit dan Perjanjian Pada Umumnya.	9
B. Hapusnya Perjanjian	19
C. Macam-macam Kredit	27
D. Jaminan Dalam Kredit.....	30
E. Lahirnya Perjanjian Kredit	39
F. Hapusnya Perjanjian Kredit.....	40
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Metode Pendekatan.	44
B. Spesifikasi Penelitian	45
C. Objek Penelitian , Populasi dan Metode Penentuan Sampel..	45
D. Teknik Pengumpulan Data	46
E. Metode Analisis Data	47

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Khususnya Untuk Rumah Sederhana Pada Bank BTN Cabang Bekasi	48
B. Cara Penyelesaiannya Apabila Terjadi Debitur Wanprestasi	61
BAB V PENUTUP.....	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran-saran	69
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional, pada hakekatnya adalah pembangunan Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan dan pedoman pembangunan nasional. Pembangunan nasional dilaksanakan merata di seluruh tanah air dan tidak hanya untuk suatu golongan atau sebagian dari masyarakat, tetapi untuk seluruh masyarakat. Serta harus benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh rakyat, sebagai perbaikan tingkat hidup yang berkeadilan sosial. Yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia.

Pembangunan Nasional adalah Pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat, serta dilaksanakan di semua aspek kehidupan bangsa, sekaligus merupakan pencerminan kehendak untuk terus-menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat dan penyelenggaraan negara yang maju dan demokratis berdasarkan Pancasila.

Memasuki era pembangunan pasca orde baru atau era reformasi yang tengah berlangsung saat ini, arah pembangunan nasional semakin ditekankan pada upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama yang berpenghasilan menengah kebawah, yang secara statistik menempati urutan terbanyak dalam masyarakat. Salah satu program yang kini terus dipacu untuk

meningkatkan harkat dan martabat masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah ini, adalah pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang layak huni serta memenuhi syarat lingkungan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 disebutkan, bahwa pembangunan bidang perumahan dan pemukiman ditujukan antara lain :

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman, diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga, di mana pembangunan perumahan dan pemukiman, baik berupa pembangunan perumahan baru maupun pembangunan perumahan di pedesaan dan perkotaan, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.
2. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas, sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.
3. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat mendorong

kegiatan pembangunannya dengan memperhatikan prinsip swadaya dan gotong royong, di samping meningkatkan perkembangan pembangunan dan sektor lain.

4. Penciptaan lingkungan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, bersih, dan aman perlu terus ditingkatkan, antara lain melalui pembangunan prasarana, penyediaan air bersih, fasilitas sosial dan ibadah, fasilitas ekonomi dan transportasi, fasilitas rekreasi dan olahraga, serta prasarana lingkungan, termasuk fasilitas penanganan air limbah, disertai upaya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab warga masyarakat, baik di pedesaan maupun di perkotaan, agar semakin banyak rakyat mendiami rumah sehat dalam lingkungan pemukiman yang sehat pula.

Dengan mengacu pada kehendak tersebut di atas serta mengingat bahwa pembangunan nasional merupakan tanggung jawab seluruh masyarakat dan pemerintah, di mana masyarakat merupakan obyek sekaligus subyek pembangunan, sedangkan pemerintah melalui instansi terkait menciptakan berbagai fasilitas dan kemudahan yang memungkinkan program tersebut dapat terwujud.

Salah satu upaya telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, khususnya di bidang perumahan dan pemukiman, adalah penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mulai dari klasifikasi

Rumah Sangat Sederhana (RSS) hingga mewah, oleh Bank BTN yang merupakan bank milik Negara.

Sudah beberapa dekade, Bank BTN menawarkan berbagai paket kredit pemilikan rumah kepada masyarakat umum dengan bunga yang relatif rendah serta proses yang mudah. Jenis-jenis paket kredit yang ditawarkan di antaranya: kredit pemilikan rumah dengan suku bunga 8,5 % per tahun, dan masih banyak lagi paket kredit yang lain.

B. Pembatasan Masalah

Kredit Pemilikan Rumah, khususnya untuk Rumah Sederhana (RS) merupakan serangkaian proses yang panjang dan melibatkan paling tidak ada 4 unsur terkait yang saling menunjang dan saling melengkapi, yakni :

1. Bank, dalam hal ini Bank BTN, selaku pemberi kredit.
2. Developer atau perusahaan pengembang, yang menyediakan dan membangun konstruksi serta sarana dan prasarana pendukung lainnya.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota, yang menerbitkan berbagai perizinan pembangunan perumahan.
4. Masyarakat umum selaku pembeli/debitur.

Secara umum, kredit pemilikan Rumah untuk Rumah Sederhana (RS) meliputi berbagai aspek, namun pembahasan di sini sengaja membatasi obyek permasalahan pada sisi yuridis, khususnya perjanjian jual-beli antara Bank selaku kreditur dan masyarakat konsumen selaku debitur, sekaligus menelusuri sejauh mana akibat-akibat yang timbul bilamana terjadi

wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang mengikat dalam perjanjian jual beli.

Di sisi yang lain, terlihat bahwa belakangan ini ada kecenderungan kredit macet yang dialami baik oleh Bank-bank pemerintah maupun swasta , yang dari waktu ke waktu semakin menjadi buah bibir masyarakat . Atas dasar itu, maka dalam pembahasan ini ditelusuri apakah untuk Kredit; Pemilikan Rumah Sederhana juga dapat terjadi kredit macet ?

Dan seandainya itu ada, bagaimana upaya untuk mengantisipasi kredit macet tersebut ?

C. Perumusan Masalah

Dalam proses Kredit Pemilikan Rumah, khususnya Rumah Sederhana (RS) oleh Bank BTN, berdasarkan pengamatan, terdapat beberapa persoalan pokok yang mendasar, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya untuk Rumah Sederhana pada Bank BTN Cabang Bekasi ?
2. Bagaimana cara penyelesaiannya apabila debitur wanprestasi ?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang menjadi acuan dalam penelitian ini pada dasarnya menyangkut dua hal pokok, yakni:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya untuk Rumah Sederhana pada Bank BTN

Cabang Bekasi.

2. Untuk mengetahui bagaimana cara penyelesaiannya apabila debitur wanprestasi.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi upaya peningkatan sistem kinerja bagi semua instansi terkait, dalam proses Pemilikan Rumah Sederhana dengan fasilitas KPR Bank BTN, bilamana dalam pengamatan di lapangan masih di jumpai kelemahan-kelemahan maupun kekurangan-kekurangan yang masih perlu diperbaiki atau ditingkatkan prosedur, administrasi, serta segi keamanan secara hukum bila ada.

2. Manfaat secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini merupakan pengalaman paling berharga bagi penulis, karena di bidang penyaluran dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank BTN dan berbagai aspek yang terkait di dalamnya.

F. Sistematika penulisan

Dalam penulisan tesis ini yang berjudul “PELAKSANANAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK

TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG BEKASI” sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan,

Pada bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Pembatasan Masalah Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi diuraikan tentang Pengertian Kredit dan Perjanjian Pada Umumnya, Hapusnya Perjanjian, Macam-macam Kredit, Jaminan Dalam Kredit, Lahirnya Perjanjian Kredit, Hapusnya Perjanjian Kredit.

BAB III . : Metode Penelitian

Akan dibahas tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Objek Penelitian, Populasi dan Metode Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, Metode Analisis Data.

BAB IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Dalam hal ini akan diuraikan tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Khususnya Untuk Rumah Sederhana Pada Bank BTN Cabang Bekasi, Cara Penyelesaiannya Apabila Terjadi Debitur Wanprestasi.

BAB V : Penutup

Berisi kesimpulan dan saran-saran.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Kredit dan Perjanjian Pada Umumnya.

Istilah kredit, adalah berasal dari bahasa Yunani "Credere" yang berarti kepercayaan, kredit tanpa kepercayaan tidak akan terwujud karena kepercayaan merupakan faktor yang mendasar dalam pelaksanaan perjanjian pemberian kredit. Dalam dunia perdagangan kepercayaan dapat diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa. Untuk perjanjian pemberian kredit mutlak adanya dua pihak yang berhubungan satu sama lain. Di satu pihak pemberi kredit dan dipihak lain yang menerima kredit.

Beberapa sarjana berpendapat mengenai pengertian kredit yaitu :

1. Muchdarsyah Sinungan mengatakan, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.¹
2. Susatyo Reksodiprodjo mengatakan, kredit adalah lalulintas pembayaran dan penukaran barang dan jasa, dimana pihak ke satu memberikan prestasi baik berupa uang, barang, jasa ataupun prestasi lain, sedangkan imbalan prestasinya akan diterima kemudian.²

Bagi masyarakat Indonesia, istilah kredit tersebut sudah tidak asing lagi dan dalam prakteknya sudah dilaksanakan secara luas. Kebiasaan ini rupanya mendorong para konseptor yang ditugaskan membuat undang-undang pokok

¹ Muchdarsyah Sinungan MZ., Dasar-dasar dan Tehnik Manajemen Kredit, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1987. hal 12.

² A.A. Rachmat M.Z, Tanya Jawab Perkreditan, Penerbit Remadja Karya CV Bandung, 1987 hal 2.

tentang perbankan, untuk merumuskannya sebagai suatu istilah yang resmi dalam Undang-undang No.10 Tahun 1998.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapatlah disimpulkan, bahwa penyediaan uang atas tagihan-tagihan itu harus didahului oleh suatu persetujuan antara kreditur dengan pihak lain, dengan kewajiban setelah jangka waktu tertentu debitur harus mengembalikan uang yang telah dipakainya beserta bunganya, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam yang mereka sepakati bersama.

Pemberian kredit, merupakan suatu kemudahan yang tersedia dalam suatu sistem perekonomian yang dapat memberikan manfaat bagi penerimanya untuk mengelola kegiatan kehidupan ekonominya. Oleh karena itu masalah perkreditan mendapat prioritas pertama dalam rangka membantu menciptakan suasana perekonomian yang baik di negara Republik Indonesia sehingga berbagai jenis perkreditan dan kebijaksanaannya telah diberikan melalui lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank dalam menunjang kegiatan-kegiatan pembangunan yang berbentuk ,

- (a) Kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia guna menunjang bank- bank pelaksana dalam memberikan kreditnya.
- (b) Kredit bagi golongan ekonomi lemah, diberikan untuk menunjang kegiatan petani dan pengusaha golongan ekonomi lemah.
- (c) Kredit eksploitasi, diberikan untuk membiayai dunia usaha dalam mengadakan modal kerja, membiayai modal tetap untuk perluasan usaha, rehabilitasi usaha dan lain-lain.
- (d) Kredit perumahan diberikan oleh BTN dan Bank lain yang peduli akan pembangunan sektor perumahan, untuk mengadakan perumahan bagi pegawai kecil dan pegawai golongan ekonomi lemah.
- (e) Bank-bank garansi dan surat jaminan yang diberikan oleh bank dan lembaga keuangan non bank untuk memberikan jaminan tender (tender bond), jaminan pelaksana (performance bond), jaminan uang muka

(prepayment bond), jaminan pemeliharaan (maintenance bond).³

Untuk terlaksananya kebijaksanaan perkreditan yang memadai, maka faktor-faktor utama yang mendukungnya perlu mendapat penanganan yang serius dan diprioritaskan adalah mengenai :

- (a) Sumber dana yang tersedia pada bank untuk memungkinkan memberikan macam-macam kredit guna meningkatkan kemampuan melaksanakan kegiatan-kegiatan pembangunan.
- (b) Persyaratan kontrak dan bentuk kontraknya yang menjadi dasar pemberian kredit.
- (c) Pemberian kredit dan lembaga jaminannya yang ampuh prosedur yang cepat, murah dan efisien.
- (d) Lembaga pemberian kreditnya yang tidak terbatas pada bank-bank melainkan juga lembaga non bank.
- (e) Masalah pengadaan tanah bagi kegiatan-kegiatan perkreditan yang menyangkut tanah dalam pemborongan bangunan dengan kapasitas hukum dan kepastian hak.⁴

Pada tahun-tahun terakhir ini Pemerintah pun menaruh perhatian yang besar dalam usaha-usaha pertanggungan atas kredit yang modal dasarnya sebagian adalah berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan.

Mengenai pertanggungan atas kredit di Negara yang sudah maju telah lama mengenal transaksi yang berbentuk pinjam-meminjam.

Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan kebijaksanaan di bidang perkreditan dengan Peraturan Pemerintah (PP No.1 Tahun 1971) yang menetapkan penyertaan modal Negara di dalam pendirian suatu perusahaan perseroan yang bergerak dalam usaha pertanggungan kredit dengan nama PT Asuransi Kredit Indonesia.

³ Ny. Sri Soedewi Machoen Sofwen, Himpunan Kerja tentang Pemborongan Bangunan, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hal.23.

⁴ Ny. Sri Soedewi Machoen Sofwan, Himpunan Karya tentang Pemborongan Bangunan, Penerbit Liberty Yogyakarta. Hal.23.

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik pengertian bahwa dalam memajukan bidang perkreditan, Pemerintah mengeluarkan kebijaksanaan untuk menjamin kepentingan si kreditur dalam bentuk pertanggungan atas kredit.

Sebelum pemberian pinjaman kredit kepada pemohon, maka kreditur sebaiknya memberi petunjuk-petunjuk agar penggunaan kredit tersebut dapat lebih terarah dan memberikan keuntungan bagi debitur. Campur tangan dari pihak kreditur dimaksudkan supaya si pemohon kredit senantiasa dituntut tanggung jawabnya guna memenuhi kewajibannya.

Periode yang terletak diantara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit, disebut jangka waktu kredit. Jadi apabila jangka waktu itu berakhir maka pinjaman itu harus dilunasi debitur yang bersangkutan. Dalam perjanjian pinjam meminjam, jangka waktu mempunyai peranan penting karena dengan adanya jangka waktu segalanya dapat direncanakan, dengan baik bagi pemberi pinjaman maupun bagi nasabah itu sendiri.

Beberapa pedoman dalam menentukan lamanya jangka waktu pinjaman antara lain sebagai berikut :

- a) Kemampuan debitur untuk membayar kembali pinjamannya kepada Bank pemberi pinjaman.
- b) Umur teknis maupun ekonomis dari barang modal yang dibiayai dan dipergunakan.
- c) Jangka waktu ijin pemakaian atau penempatan yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.⁵

⁵ Mulyo Prpto dan Achmad Anwari, Kredit Kelayakan Pasti Membantu Usaha Anda, Penerbit Balai Aksara, 1981, hal 27.

Apabila dalam kenyataannya jangka waktu yang telah disetujui dan ditetapkan bersama antara debitur dengan pihak kreditur tidak sesuai lagi, misalnya karena waktu menyelesaikan usahanya mengalami kelambatan, maka debitur dapat mengajukan permintaan perpanjangan waktu. Bilamana permintaan ini dapat disetujui oleh pihak kreditur, maka jangka waktu akan mengalami perubahan (perpanjangan). Perubahan jangka waktu ini akan mempengaruhi pula jadwal angsuran dan batas waktu pelunasan pinjaman.

Mengingat masyarakat pencari kredit tersebut meliputi golongan ekonomi lemah, tetapi merupakan dasar perekonomian nasional yang harus diperkuat dan dibina, untuk itu kebijaksanaan tertentu harus ditetapkan oleh Pemerintah terhadap badan perkreditan sehingga sebab aturan-aturan tersebut belum tentu relevan dengan kondisi ekonomi daerah dimana lembaga perkreditan ini beroperasi, dengan terlalu birokrasinya peraturan itu mengakibatkan para pencari kredit khususnya golongan ekonomi lemah dalam posisi yang sulit.

Dalam membahas masalah kredit ada baiknya penyusun juga membahas masalah perjanjian karena untuk tercapainya kredit tidak terlepas dari perjanjian. Agar penyusun tidak terlalu menyimpang dari pokok permasalahan yang dirumuskan di atas, maka penyusun akan membatasi masalah ini mengingat adanya keterbatasan waktu, biaya, sarana transportasi serta keterbatasan kemampuan ilmu pengetahuan dari penyusun.

Dalam Buku III KUH Perdata Bab XIII Pasal 1754 dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam, sedangkan menurut undang-undang Perbankan No.10 tahun 1998 dikenal dengan istilah kredit.

Guna menghindari terjadinya kesalahpahaman, pengertian mengenai istilah perjanjian pinjam meminjam dengan istilah kredit, maka perlu diadakan batasan pengertian, sehingga tidak menimbulkan pengertian yang keliru terhadap istilah perjanjian pinjam-meminjam di satu pihak, maupun istilah kredit di lain pihak. Hal ini karena dalam praktek perbankan masyarakat umum lebih mengenal istilah kredit. dari pada perjanjian pinjam meminjam.

Perjanjian diatur dalam Buku III Titel II KUH Perdata dan pada titel V sampai dengan titel XVIII, mengatur tentang perjanjian khusus. Dalam aturan-aturan umum mengenai terjadinya dan hapusnya perutusan seperti terdapat dalam titel I dan IV juga mengatur mengenai terjadinya perutusan-perutusan yang timbul dari perjanjian.

Pasal 1313 KUH Perdata memuat tentang rumusan perjanjian yaitu :

Perjanjian adalah merupakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."

Tentang perutusan ini, di dalam KUH Perdata dimuat pada Buku III. Perkataan perutusan di sini mempunyai arti yang lebih luas dari pada perjanjian, karena di dalam Buku III KUH Perdata selain perutusan yang timbul dari perjanjian diatur juga perutusan yang timbul dari undang-undang meskipun demikian sebagian besar dari Buku III KUH Perdata pengaturannya

ditujukan kepada peruntangan-peruntangan yang timbul dari perjanjian Buku III tersebut berisi hukum perjanjian. Jadi peruntangan yang terbit dari perjanjian di dalam KUH Perdata diatur pada Bab II Buku III.

Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa peruntangan diterbitkan atau ditimbulkan oleh :

- (a) adanya Undang-undang
- (b) adanya perjanjian

Peruntangan yang dilahirkan karena Undang-undang saja, atau Undang-undang sebagai akibat perbuatan orang (Pasal 1352 KUH Perdata). Selanjutnya oleh Pasal 1353 KUH Perdata dikatakan bahwa peruntangan yang dilahirkan dari Undang-undang sebagai akibat perbuatan orang dapat timbul karena perbuatan menurut hukum dan karena perbuatan yang melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum itu disebut dengan istilah *Onrechtmatigedaad*, agar dapat dikatakan "sebagai perbuatan melawan hukum" harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini :

- (a) Tingkah laku itu melawan hukum
- (b) Harus disebabkan kerugian
- (c) Harus ada hubungan sebab akibat
- (d) Harus terdapat kesalahan.⁶

Pada prinsipnya perjanjian itu tidak terikat pada sesuatu bentuk. Perjanjian dapat dibuat secara lisan dengan azas konsensualisme. Artinya bahwa hukum perjanjian itu menganut suatu azas bahwa untuk melahirkan

⁶ Ny. Sri Soedewi Maschoen Sofwan, Hukum Peruntangan Bagian B. Penerbit Seksi Hukum Perdata Fakultas UGM. Yogyakarta, 1980. hal.52.

perjanjian cukup dengan kata sepakat saja perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana tersebut di atas, sehingga pada detik itu perjanjian sudah jadi dan mengikat .

R. Subekti dalam bukunya, Hukum Perjanjian merumuskan :

"Suatu' perjanjian adalah peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁷

Dari rumusan di atas maka suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan, yang dalam bentuknya perjanjian itu dituangkan berupa rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diungkapkan.

Dikatakan juga perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan karena ada yang mengatakan bahwa perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Terhadap perjanjian tersebut diterapkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana perjanjian yang bersifat Hukum Perdata. Perjanjian-perjanjian yang bersifat publik mempunyai pengaturan tersendiri di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang biasanya membedakan hukum publik dan hukum privat berdasarkan kepentingan individu, namun juga menutup perjanjian tersebut.

Apabila subyek hubungan hukum tersebut adalah negara dan rakyat atau individu, maka kita katakan bahwa di sana ada hubungan hukum publik, terhadap hubungan semalam itu dapat diterapkan ketentuan-ketentuan Buku II

⁷ R. Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, 1987. hal.1

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga di sini antara keduanya, yaitu antara pihak konsumen dengan pihak Bank BTN mengadakan suatu perjanjian atau kesepakatan dalam hal pemilikan rumah, sehingga antara keduanya akan timbul hak dan kewajiban.

Menurut ketentuan Undang-undang dalam perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit "orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkan, sebelum lewatnya waktu yang telah ditentukan, dalam perjanjian" (Pasal 1759 KUH Perdata). Begitu pula pihak si peminjam atau "orang yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang telah ditentukan" (Pasal 1763 KUH Perdata).

Adapun hapusnya perjanjian dapat terjadi karena :

- a. ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.
- b. undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian,
- c. pernyataan dari pihak-pihak atas salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian.
- d. tujuan perjanjian telah tercapai.⁸

Secara umum dapat disebutkan golongan perjanjian yang sifatnya istimewa adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian liberatoir (kebalikan dari pada obligatoir) apabila perjanjian itu tidak menimbulkan kewajiban melainkan membebaskan kewajiban yang sudah ada. Pasal 1438 KUH Perdata, sebagai perjanjian liberatoir karena membebaskan utang dan Pasal 1413 KUH Perdata yang raengatur perjanjian pembaharuan utang yang sebagian sifatnya

⁸ Hartono Hadi Soeprpto, Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Penerbit Liberty, Yogyakarta, tahun 1984, hal 28.

liberatoir.

2. Perjanjian pembuktian dan perjanjian penetapan Pasal 1866 KUH Perdata mengatur alat-alat pembuktian, pada umumnya alat-alat pembuktian tidak mengikat dalam arti satu dan lainnya dapat dipakai manakala itu dipandang tepat.

Yang disebut perjanjian penetapan ialah perjanjian-perjanjian yang disitu ditetapkan apa yang menurut hukum akan berlaku antara para pihak tanpa ada maksud untuk menimbulkan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban yang baru. Jadi bersifat deklaratif.⁹

Perjanjian itu tidak menimbulkan hal-hal yang baru melainkan menetapkan apa yang menurut penglihatan para pihak harus dipandang sebagai hubungan hukum yang sudah ada. Hoge Raad memutuskan bahwa perjanjian-perjanjian penetapan sedemikian itu sah untuk itu dapat diperlakukan seberapa mungkin aturan-aturan umum dari pada hukum perjanjian.

3. Perjanjian untung-untungan diatur dalam Pasal 1774 KUH perdata misalnya perjanjian asuransi.
4. Perjanjian yang seluruhnya atau sebagian dikuasai hukum publik misalnya Negara menyewa rumah pihak swasta maka dalam hal ini tidak ada yang istimewa. Tetapi dapat juga penguasa berkuasa penuh seperti dalam hal pemberian konsesi.

Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus memenuhi syarat syarat perjanjian pada umumnya. Adapun syarat -syarat sahnya suatu

⁹ Ny. Sri Soedewi Maschoen Sofwan, Hukum Perutangan Bagian B. Penerbit Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM Yogyakarta, 1980, hal. 8.

perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan telah diatur dalam Buku III Bab II Bagian Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Obyek dari perjanjian yaitu yang merupakan hak dari kreditur dan kewajiban dari debitur umumnya disebut sebagai prestasi. Seorang debitur dapat memenuhi perstasinya apabila :

- a. Menyerahkan suatu barang
- b. Melakukan suatu perbuatan
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan.

Akan tetapi apabila seorang debitur tersebut tidak bisa memenuhi kewajibannya maka disebut wanprestasi, sehingga debitur tersebut bisa digugat di pengadilan di depan seorang hakim.

B. Hapusnya Perjanjian

Perjanjian dapat hapus dengan sendirinya yaitu diatur dalam, Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

B.1. Pembayaran

Pembayaran dalam hal ini merupakan pembayaran dalam arti luas, yaitu setiap pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela, misalnya

pembayaran sejumlah uang, melaksanakan pekerjaan oleh seorang buruh dan lain sebagainya. Jadi perkataan pembayaran tidak semuanya ditujukan pada penyerahan uang saja, melainkan juga penyerahan barang menurut perjanjian dinamakan pembayaran. Bahkan seorang pekerja melakukan pekerjaannya untuk majikannya dikatakan membayar. Pada azasnya hanya orang yang berkepentingan saja yang dapat melakukan pembayaran secara sah, seorang yang turut berhutang atau seorang penanggung utang (Pasal 1382 KUH Perdata), selanjutnya Pasal ini menerangkan bahwa, seorang pihak ketiga yang tidak berkepentingan dapat membayar secara sah, asal saja pihak ketiga itu bertindak atas nama orang yang berhutang atau dimana ia bertindak atas namanya sendiri asalkan ia tidak menggantikan hak-haknya si berpiutang. Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditentukan di dalam perjanjian. Apabila masalah tempat tidak ditentukan maka pembayaran harus dilakukan di tempat barang itu berada sewaktu perjanjian ditutup. Dalam hal-hal lain, misalnya dalam hal tidak ditentukan tempat pembayaran itu harus dilakukan di tempat tinggal si piutang.

B.2. Penawaran pembayaran diikuti penitipan

Apabila penawaran pembayaran yang diikuti penitipan atau konsinyasi itu telah dilakukan sesuai dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang dianggap telah melakukan pembayaran. Hal ini dilakukan apabila seorang kreditur tidak mau menerima pembayaran dari debitur

sehingga debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai diikuti penitipan atau konsinyasi.

Dalam Pasal 1405 KUH Perdata disebutkan agar supaya penawaran itu sah adalah perlu :

- a. Bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia.
- b. Bahwa ia dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar.
- c. Bahwa ia mengenai semua utang pokok dan bunga yang dapat ditagih beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan kemudian.
- d. Bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan si berutang.
- e. Bahwa syarat dengan mana utang telah dibuat, telah dipenuhi.
- f. Bahwa penawaran dilakukan di tempat, dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada si berpiutang pribadi atau di tempat tinggal yang sungguh-sungguh atau di tempat tinggal yang dipilihnya.
- g. Bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dua orang saksi.

Kemudian untuk penyimpanan dalam Pasal 1406 KUH Perdata disebutkan “Agar suatu penyimpanan itu sah, tidak diperlukan suatu penguasaan Hakim cukuplah :

- a. Bahwa penyimpanan itu didahului oleh suatu keterangan yang diberitahukan kepada siberutang yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat dimana barang yang ditawarkan akan disimpan.
- b. Bahwa si berutang telah melepaskan barang yang ditawarkan, dengan menitipkannya kepada kas penyimpanan atau penitipan ke panitera pengadilan, yang, jika ada perselisihan akan mengadilinya disertai dengan bunga sampai pada hari penitipan.
- c. Bahwa oleh notaris atau juru sita kedua-duanya disertai dua orang saksi, dibuat sepucuk pemberitaan yang menerangkan ujudnya mata uang yang ditawarkan, penolakan siberpiutang atau bahwa ia tidak datang untuk menerimanya dan akhirnya tentang dilakukannya penyimpanannya sendiri.

B.3. Pembaharuan utang atau novasi

Cara ini merupakan suatu hal yang baik guna untuk menghapuskan perjanjian lama tetapi kemudian diadakan perjanjian baru.

Pasal 1415 KUH Perdata mengatakan bahwa kehendak seorang untuk mengadakan suatu pembaharuan utang itu harus dengan tegas dari perbuatan para pihak.

Suatu pembaharuan hutang akan terjadi jika seorang penjual barang membebaskan pembeli dari pembayaran harga.

Dalam Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

- a. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menguntungkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- b. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama yang oleh si berutang dibebaskan dari perikatannya.
- c. Apabila sebagai akibat dari suatu persetujuan baru seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

B.4. Perjumpaan utang atau kompensasi

Apabila dalam perjanjian yang bersangkutan antara debitur dan kreditur saling mempunyai hutang sehingga terjadi perjumpaan hutang, bahkan menurut Pasal 1426 KUH Perdata perjumpaan hutang terjadi demi hukum atau terjadinya dengan sendirinya tanpa sepengetahuan debitur maupun kreditur hutang-hutang saling menghapus namun hanya untuk suatu jumlah yang sama. Pada umumnya Undang-undang tidak menghiraukan sebab-sebab yang menimbulkan suatu tagihan. Dalam Pasal 1429 KUH Perdata disebutkan tiga macam kekecualian tagihan-tagihan yang tidak dapat diperhitungkan satu sama lain :

- a. Apabila salah satu pihak menuntut dikembalikannya barang miliknya secara melawan hak dirampas dari pemiliknya.
- b. Apabila salah satu pihak menuntut dikembalikannya barang

yang dititipkan atau dipinjamkan pada pihak lawannya.

- c. Apabila suatu pihak menuntut diberikannya suatu tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tak dapat disita.

B.5. Percampuran hutang

Hal ini terjadi apabila kedudukan antara kreditur dan debitur berada dalam satu orang, maka terjadilah percampuran kekayaan atau karena debitur menjadi ahli waris kreditur. Dalam Pasal 1437 Kitab undang-undang Hukum Perdata disebutkan : Percampuran utang yang terjadi pada dirinya si berutang utama, berlaku juga untuk keuntungan para penanggung utangnya.

Percampuran yang terjadi pada dirinya si penanggung utang, tak sekali-kali mengakibatkan hapusnya utang pokok.

Percampuran yang terjadi pada dirinya salah satu dari orang-orang yang berutang secara tanggung menanggung, tidak berlaku untuk keuntungan teman-temannya berutang secara tanggung menanggung hingga melebihi dari baginya dalam utang yang ia sendiri menjadi orang berutang.

B.6. Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang terjadi apabila seorang kreditur melepaskan haknya untuk menagih hutangnya atas diri debitur, dan debitur menerima dengan baik atas pelepasan hutang itu. Tetapi ada juga kemungkinan seorang debitur tidak suka dibebaskan hutangnya.

Suatu pembebasan tidak menimbulkan suatu perjanjian. Dengan suatu pembebasan tidak dapat dipindahkan suatu hak milik, sebaliknya suatu pemberian meletakkan suatu perjanjian antara pihak yang memberikan dan pihak yang diberikan dengan tujuan memindahkan hak milik itu atas sesuatu barang dari pihak yang satu kepada yang lainnya.

Dalam Pasal 1443 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan :

"Apa yang si berpiutang telah terima dari seorang penanggung utang sebagai pelunasan penanggungannya, harus dianggap telah dibayarkan untuk mengurangi utangnya, dan harus digunakan untuk pelunasan si berutang utama dan para penanggung lainnya.

B.7. Musnahnya barang

Pasal 1445 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan :

“Jika barang yang terutang di luar salahnya si berutang musnah tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, maka si berutang, jika ia mempunyai hak-hak atau tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut diwajibkan memberikan hak-hak tuntutan-tuntutan tersebut kepada orang yang mengutangkan padanya”.

B.8. Pembatalan perjanjian

Dengan dibatalkannya suatu perjanjian, maka perjanjian itu menjadi hapus. Dengan sendirinya tidak berlaku lagi terhadap para pihak yang membuat perjanjian itu. Perjanjian yang dibuat oleh orang yang menurut Undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula perjanjian dibuat karena paksaan, kekhilafan, penipuan atau

bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum dapat dibatalkan. Jadi pembatalan itu dapat berakibat bahwa keadaan antara kedua belah pihak dikembalikan dalam keadaan semula seperti pada waktu perjanjian dibuat.

Kalau maksud Undang-undang melindungi suatu pihak yang membuat perjanjian seperti halnya orang-orang yang masih dibawah umur atau karena paksaan, kekhilafan, dan penipuan, maka pembatalan tersebut hanya dapat dituntut oleh orang yang hendak dilindungi oleh Undang-undang itu. Tetapi apabila yang dimaksud oleh Undang-undang itu menjaga ketertiban umum, terhadap perjanjian yang bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, maka pembatalan itu dapat dimintakan oleh siapa saja yang mempunyai kepentingan.

Penuntutan pembatalan akan diterima oleh Hakim apabila sudah diterima dengan baik oleh pihak yang dirugikan karena orang yang telah menerima baik kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan padanya dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

B.9. Berlakunya suatu syarat batal

Berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian yang bertimbal balik syarat batal selalu dicantumkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Jadi apabila para pihak yang membuat suatu perjanjian guna untuk

melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati dianggap tidak ada perjanjian karena berlakunya suatu syarat batal.

B.10. Lewatnya waktu

Kalau perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi hapus karena batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian sudah lewat.

Dalam Pasal 1946 KUH Perdata mengatakan bahwa daluwarsa merupakan alat untuk mendapatkan hak atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat yang ditentukan oleh Undang-undang.

C. **Macam macam Kredit**

Pembagian macam-macam kredit tidak didasarkan pada pengertian yang terkandung dalam arti kredit itu, tetapi pembagian itu lebih ditekankan pada faktor-faktor dan unsur-unsur serta kegunaan yang terdapat dalam pengertian kredit. Adapun macam-macam kredit yang ada dapat dibedakan menurut :

C.1. Kredit menurut sumbernya

Dilihat dari segi sumbernya kredit yang dibagi dalam dua jenis, yaitu :

- a. Kredit primer, yaitu kredit yang membentuk daya beli baru karena diberikan melebihi tabungan yang ada pada bank, yaitu dengan mengendorkan mata uang.
- b. Kredit sekunder, yaitu kredit yang berasal dari penabungan-penabungan lebih dahulu. Jadi hanya memindahkan daya beli dari

tangan penabung ke tangan penerima kredit (bank hanya sebagai perantara).

C.2. Kredit menurut asalnya

Dilihat dari segi asalnya kredit dapat dibagi dalam 2 macam.

- a. Domestic loan, yaitu kredit dalam negeri dengan perkataan lain ialah kredit yang di terima oleh badan / perseorangan dari negeri sendiri .
- b. Foreign loan yaitu kredit luar negeri dengan perkataan lain ialah kredit yang diberikan oleh pihak swasta/Pemerintah luar negeri/asing kepada swasta/ pemerintah sendiri.

C.3. Kredit menurut tujuannya

Dilihat dari segi tujuannya kredit dapat dalam 2 macam.

- a. Kredit produktif yaitu kredit yang digunakan untuk membeli mesin-mesin atau bahan-bahan untuk memproduksi suatu barang agar menghasilkan lagi lebih lanjut.
 - Kredit umum (eksploitasi komersial) yaitu bilamana digunakan untuk aktiva berputar dalam proses produksi seperti bahan-bahan dasar, bahan baku dan sebagainya.
 - Kredit investasi, yaitu bilamana digunakan untuk membeli barang-barang modal tahan lama seperti mesin-mesin.
 - Kredit ekspor adalah kredit yang diberikan oleh Bank dalam rangka untuk mengeskor barang-barang milik penerima kredit.
 - Kredit import yaitu kredit yang diberikan bank dalam rangka

untuk mengimpor barang-barang penerima kredit sampai barang itu tiba.

- b. Kredit konsumtif, yaitu kredit ditujukan untuk membeli barang-barang kebutuhan, misalnya pakaian, makanan dan lain sebagainya.

C.4. Kredit menurut jangka waktunya

Dilihat dari jangka waktunya kredit dapat dibagi menjadi 3 macam.

- a. Jangka pendek yaitu kredit yang jangka waktunya kurang dari satu tahun. Menurut UUP No.10 Tahun 1998, dalam pengertian kredit jangka pendek ini termasuk pula kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.
- b. Jangka sedang/menengah yaitu kredit yang jangka waktunya antara satu sampai lima tahun. Tetapi menurut UUP No. 10 Tahun 1998, kredit jangka menengah ini adalah kredit yang berjangka waktu antara satu sampai tiga tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman.
- c. Jangka panjang yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari lima tahun. Sedangkan menurut UUP NO.10 tahun 1998, yang termasuk ke dalam kredit jangka panjang ini adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari lima tahun.

C.5. Kredit menurut pengembaliannya.

Dilihat dari pengembaliannya kredit dapat dibagi menjadi 2 macam.

- a. Aflopend credit, yaitu kalau mendapat kredit dengan menerima uangnya sekaligus dan pelunasannya secara dicicil menurut

angsuran tertentu sampai lunas sama sekali.

- b. Kredit rekening koran, yaitu bila si penerima mengambil kredit itu seperlunya saja sewaktu-waktu ia membutuhkan, dan bila pada suatu saat tidak membutuhkannya dapat disetor kembali. Hal ini berjalan dalam suatu jangka waktu yang telah ditentukan, misalnya jangka waktu tiga atau enam bulan. Mengenai maksimum kredit yang dapat diambil ditentukan sebelumnya.

D. Jaminan Dalam Kredit

Jaminan dalam kredit merupakan salah satu syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan kredit. Apabila debitur oleh karena suatu sebab tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar utang, maka Bank (kreditur) dengan bebas dapat menjual jaminan dan menutup utang itu dari hasil penjualan. Dengan demikian fungsi jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan dari barang-barang jaminan bila debitur cidera janji membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Menurut ketentuan Undang -Undang para kreditur mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada (Pasal 1131 KUH Perdata). Jika hasil penjualan benda-benda tersebut ternyata tak mencukupi bagi pembayaran piutang para kreditur, maka hasil tersebut dibagi-bagi antara

para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing ponds-ponds gelijk (Pasal 1132 KUH Perdata).

Sebagaimana diuraikan di muka dalam bidang perkreditan banyak terjadi penjamin dalam bentuk penanggungan, itu disebabkan karena alasan-alasan tertentu, misalnya karena si penanggung mempunyai kepentingan ekonomi di dalam usaha dari si peminjam. Jadi terdapat hubungan kepentingan yang sama antara si penanggung dan si peminjam.

Di luar negeri dan juga di Indonesia, meskipun masih dalam keadaan pertumbuhan, demi perlindungan bagi pengusaha kecil dimungkinkan bahwa untuk kredit-kredit yang diberikan bagi pengusaha kecil, diisyaratkan adanya penanggung/borg yang dilakukan oleh lembaga-lembaga tertentu. Misalnya kredit untuk pertanian, pedagang kecil, kredit perumahan dan sebagainya.

Berdasarkan kemungkinan alasan timbulnya penanggungan di atas, maka dikenal bentuk-bentuk atau jenis-jenis penanggungan yang bermacam-macam dengan mengingat untuk kepentingan apa kredit itu diberikan dan oleh siapa penanggungan itu dilakukan.

Pada pokoknya bentuk-bentuk penanggungan yang dikenal di luar negeri dan praktek perbankan di Indonesia ialah sebagai berikut:

1. Jaminan hutang/jaminan kredit (kredit garansi)
2. Jaminan bank (Bank garansi)
3. Jaminan pembangunan (Bow garansi)

4. Jaminan saldo (saldo garansi)
5. Jaminan oleh lembaga pemerintah (Staats garansi)¹⁰

D.1. Jaminan hutang/jaminan kredit (kredit garansi)

Jaminan kredit atau kredit garansi adalah bentuk penanggungan dimana seorang penanggung (perorangan) menanggung untuk memenuhi hutang debitur sebesar sebagaimana tercantum dalam perutusan pokok.

Kredit garansi atau dalam praktek perbankan lazim disebut dengan istilah jaminan perseorangan/ orang, personal guaranty, adalah perjanjian antara kreditur dan penanggung, dimana seorang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk memenuhi hutang debitur, baik itu karena ditunjuk oleh kreditur (tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur) maupun yang diajukan oleh debitur atas perintah dari kreditur.

Jaminan kredit atau jaminan perseorangan ini lazim tercantum dalam formulir dari bank dengan istilah yang berbeda-beda. Jaminan orang, jaminan perseorangan, jaminan kredit dan lain-lain. Di sini bank bertindak sebagai kreditur, sedangkan penanggung menjamin pemenuhan seluruh prestasi dari debitur, baik sebagai jaminan pokok ataupun sebagai jaminan kebendaan yang telah ada.

D.2. Jaminan Bank (Bank garansi)

Jaminan Bank, adalah suatu jenis penanggungan, dimana yang bertindak sebagai penanggung adalah Bank. Berdasarkan Undang-

¹⁰ Ny. Sri Soedewi Maschoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perorangan, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hal.105.

Undang Pokok Perbankan UU No. 10 Tahun 1998. Bank Umum adalah tergolong jenis Bank yang berhak memberikan jaminan Bank (Bank garansi) di dalam usahanya (Pasal 23 ayat 7) Bank garansi terjadi jika Bank selaku penanggung diwajibkan untuk penanggung pelaksanaan pekerjaan tertentu, atau menanggung dipenuhinya pembayaran tertentu kepada kreditur. Hal demikian kita jumpai dalam praktek pekerjaan pemborongan bangunan dalam bentuk-bentuk khusus yang disebut tender garansi (tender bond) atau jaminan penawaran, juga. dalam bentuk performan G bond atau jaminan pelaksanaan pekerjaan.

D.3. Jaminan Pembangunan (baw garansi)

Dalam perjanjian pemborongan bangunan di luar negeri lazim terjadi, bahwa pihak yang memborongkan bangunan mensyaratkan adanya pemborong peserta yang sanggup bertindak sebagai penanggung, untuk menyelesaikan kewajiban pembangunan tersebut manakala si pemborong utama tidak dapat memenuhi prestasinya, misalnya karena jatuh pailit atau karena meninggal dunia.

D.4. Jaminan saldo (saldo garansi)

Saldo garansi adalah bentuk perjanjian penanggungan dimana Bank menjamin saldo yang akan ditagih dari debitur oleh kreditur pada waktu penutupan rekeningnya. Jadi bank menjamin pemenuhan piutang kreditur yang akan dibayar dari saldo rekening dari debitur pada waktu penutupan rekeningnya.

Dengan demikian Bank hanya menjamin pembayaran piutang tertentu dari kreditur dan hanya untuk transaksi tertentu, bukannya menjamin semua tagihan yang akan ditagih dari debitur sampai penutupan rekening. Dalam praktek perbankan di Indonesia bentuk penanggungan dengan saldo garansi tidak banyak terjadi.

D.5. Jaminan oleh Lembaga Pemerintah (Staat garansi)

Di luar negeri telah lazim terjadi bahwa pemberian kredit untuk tujuan-tujuan tertentu yang maksudnya memberi perlindungan bagi pengusaha kecil atau memberi kemungkinan meningkatkan pembangunan bagi proyek-proyek tertentu, pemerintah bersedia menjadi penanggung bagi pemberian kredit untuk usaha-usaha tersebut. Pemerintah akan menanggung perlunya diberikan kredit demikian dan akan sanggup memenuhi pengembalian kredit manakala debitur wanprestasi.

Kemungkinan pemberian kredit dengan garansi dari pemerintah demikian patut mendapat perhatian dan dikembangkan di Indonesia dalam rangka menempuh kebijaksanaan pemberian kredit yang longgar. Terutama bagi kredit-kredit untuk proyek-proyek tertentu yang menyangkut rakyat banyak, proyek-proyek yang ingin dikembangkan karena menyangkut peningkatan taraf hidup rakyat dan memerlukan fasilitas serta dorongan dari pemerintah, misalnya kredit-kredit untuk perumahan murah, kredit untuk perumahan pegawai negeri, kredit

untuk proyek air minum dan lain-lain. Jaminan pemerintah itu dapat diberikan baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah.

Di dalam Pasal 24 UUP No.10 tahun 1998 mengatakan bahwa bank umum tidak memberikan kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.

Pemberian kredit dengan surat kuasa, kedudukan pihak kreditur (bank) adalah lemah sehingga kreditur dalam memberikan kredit harus berhati-hati dan selektif.

Jika hubungan kredit ini ditinjau dari segi bank, maka sudah sepantasnya bank akan selalu menuntut adanya jaminan atas kredit yang diberikan, dengan maksud untuk menghindarkan risiko apabila di kemudian hari debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Sebaliknya apabila ditinjau dari debiturnya, maka sudah tentu ada debitur yang memiliki jaminan dengan cukup, di lain pihak ada juga, debitur yang mungkin tidak cukup mempunyai jaminan atau tidak mempunyai jaminan sama sekali.

Apabila kreditur (bank) memberikan kredit kepada seseorang, berarti kreditur (bank) telah memberikan kepercayaan kepada orang tersebut . Kepercayaan baru diberikan setelah kreditur (bank) benar-benar merasa yakin bahwa pemberian kredit tepat pada sasaran. Untuk itu kreditur (bank) benar-benar memegang teguh prinsip "the five c's of

credit analysis", yang merupakan ukuran kemampuan penerima kredit untuk mengembalikan pinjamannya.

a. Watak (character)

Pengertian watak di sini adalah kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang diadakan. Di dalam praktek perbankan hal ini menyangkut sampai sejauh mana kebenaran dari keterangan yang diberikan pemohon tentang data-data perusahaannya yang dimintakan oleh Bank. Dalam hal ini bank juga menyelidiki asal-usul kehidupan pribadi, apakah pemohon seorang yang royal, keadaan masa lalunya dan lain-lain.

b. Kemampuan (capacity)

kemampuan adalah mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan, dan melihat: perspektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan.

c. Modal (capital)

Pemohon diisyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Kredit dari Bank, berfungsi sebagaimana tambahan, adanya modal sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha, yang

untuk mengembangkan usahanya itu perlu mendapat bantuan dari pihak Bank.

d. Jaminan (collateral)

Jaminan di sini berarti kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan di belakang hari, kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya. Jaminan itu dapat juga harus berupa orang menyediakan dirinya untuk menjamin pembayaran dari penerima kredit (borgtocht) . Faktor jaminan ini adalah merupakan faktor pengaman di atas kredit yang diberikan. Nilai jaminan lazimnya harus lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan. Dalam jumlah pinjaman diperhitungkan juga bunga dan biaya-biaya yang timbul dari kredit itu.

e. Kondisi ekonomi (condition of economy)

Kondisi ekonomi yang dimaksud adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit itu diberikan oleh Bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan mempergunakan kredit tersebut.

Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman mengatakan, kelima prinsip analisis itu mengandung tiga faktor yaitu :

1. Faktor subyektif (formal)
2. Faktor obyektif yang berkenaan dengan organisasi,

administrasi, modal dan keadaan ekonomi.

3. Faktor yuridis yang berkenaan dengan struktur yuridis dari badan usaha penerima kredit.

Dalam UUP No. 10 tahun 1998 ditetapkan, bahwa kredit tanpa jaminan, dalam pelaksanaannya hendaknya lebih menitik beratkan pada kelayakan usaha calon nasabah dari pada menekankan tersedianya jaminan, sehingga bagi pengusaha yang benar-benar membutuhkan bantuan modal dari prospek usaha yang baik dan mempunyai kesanggupan untuk mengembalikan kredit dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dapat menikmati bantuan kredit.

Sifat dari perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yang semata-mata dikaitkan dengan perjanjian pokok.

Pada praktek perbankan perjanjian pokok adalah perjanjian membuka kredit atau perjanjian pemberian kredit. Sedangkan perjanjian jaminan adalah sebagai perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*). Bentuk perjanjian jaminan dalam praktek perbankan di Indonesia disyaratkan dalam bentuk tertulis atau dengan suatu akte.

Oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah sebagai berikut :

- a. Yang dapat secara mudah membantu persoalan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit yang dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.¹¹

Jaminan yang sering digunakan adalah hipotik, credit verband, gadai, borgtocht, SK Hipotik dan fiducia serta SK Credit verband.

E. Lahirnya Perjanjian Kredit

Berdasarkan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa : "setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap". Berdasarkan rumusan dalam Pasal tersebut di atas tiap-tiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian akan tetapi ada pengecualiannya yang dinyatakan tidak cakap sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu "Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan", adalah :

¹¹ R. Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Penerbit Alumni, 1982, Bandung Kotak Pos 272, 29.

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat Persetujuan - persetujuan tertentu.

Perjanjian baru dinyatakan sah apabila perjanjian tersebut setelah memenuhi empat syarat sebagai mana yang telah dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Keempat syarat tersebut yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.

4. Suatu sebab yang halal.

Dengan hanya menyebutkan kata "sepakat" saja antara kedua belah pihak tanpa adanya pemberian suatu tanda maka perjanjian tersebut sudah dianggap sah.

F. Hapusnya Perjanjian Kredit.

Suatu perjanjian dapat hapus selain atas persetujuan dari kedua belah pihak, juga dapat hapus karena alasan-alasan yang dinyatakan oleh Undang-undang cukup untuk itu . Dalam praktek, perjanjian kredit dapat hapus disebabkan karena :

- a. Ditentukan para pihak dalam perjanjian
- b. Adanya pemutusan salah satu pihak terhadap perjanjian .

Bank BTN dalam perjanjian kreditnya model PK I Pasal 4 menentukan bahwa :

1. Kredit diberikan untuk jangka paling lama sampai tanggal yang dicantumkan di dalam perjanjian.
2. Bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit dan penerima hanya berhak paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan pada ayat 1 .

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian kredit bank memiliki kewajiban pokok yaitu menyediakan kredit sesuai dengan tujuan kredit dan jangka waktu perjanjian.

Kewajiban ini tidak bersifat mutlak, bank berhak menyimpangi dalam hal penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian itu. Pasal 28 Perjanjian kredit Bank BTN model PK I disebutkan sebagai berikut :

Menyimpang dari apa yang ditentukan dalam Pasal 4 perjanjian ini, bank berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegur penerima kredit untuk tidak mengizinkan atau menolak penarikan atau penggunaan kredit lebih lanjut oleh penerima kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit ini apabila :

- a. Penerima kredit tidak atau belum mempergunakan kredit ini setelah lewat tiga bulan sejak berlakunya perjanjian.
- b. Bunga tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang telah ditentukan, dalam hal ini lewatnya waktu saja dan tidak perlu diberikan teguran terlebih dahulu oleh Bank kepada penerima kredit telah memberikan bukti yang cukup bahwa Penerima kredit telah melalaikan kewajibanya.

- c. Pengurus perusahaan meninggal dunia, perusahaan pailit, timbul perpecahan dalam kepengurusan atau yang menyebabkan pembatalan perjanjian kredit.
- d. Penerima kredit memberikan data yang tidak benar tentang perusahaannya sehubungan dengan perjanjian ini.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses , prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah , sedangkan penelitian adalah memeriksa secara hati-hati , tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia , maka metode penelitian diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian .¹²

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau riset adalah usaha untuk menemukan , mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan , usaha yang dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹³

Dengan demikian penelitian dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman . Oleh karena itu , untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan kebenaran .¹⁴

¹² Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta , 1986, Hal. 6.

¹³ Sutrisno Hadi, Meteologi Research Jilid 1, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, Hal. 4.

¹⁴ Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia , Jakarta 1990, Hal .36.

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang kewajiban debitur dan penyelesaian kredit bermasalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit .

Pendekatan yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan perjanjian alih debitur yang dilakukan antara debitur dengan pihak ketiga yaitu orang yang menerima pengalihan kredit tersebut¹⁵. Dalam hal ini yang dialihkan adalah hak dan kewajiban dari debitur yang masih terikat perjanjian kredit dengan debitur . Surat perjanjian pengalihan tersebut oleh para pihak dibuat secara dibawah tangan , dengan akta notaris atau melalui proses alih debitur yang sebelumnya telah memperoleh persetujuan kreditur.

Pendekatan empiris dimaksudkan ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat¹⁶. Kenyataan yang terjadi di masyarakat adalah debitur yang memperoleh fasilitas kredit dari bank, melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak dan kewajiban berupa Kredit Pemilikan Rumah tersebut , tanpa memikirkan akibat hukum yang terjadi dikemudian hari.

¹⁵ Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia , Jakarta 1990, Hal .38.

¹⁶ Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia , Jakarta 1990, Hal .39.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini , metode yang digunakan adalah metode kualitatif . Metode ini dipergunakan karena beberapa pertimbangan , yaitu : pertama , menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda ; kedua , metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan peneliti dengan responden ; ketiga , metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi .¹⁷

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis , yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁸

C. Objek Penelitian , Populasi dan Metode Penentuan Sampel

1 Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Bekasi .

2 Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹⁹

¹⁷ Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif , PT. Remaja Rosda Karya, Bandung 2000, Hal.5.

¹⁸ Soerjono Soekanto, Op.Cit., Hal 10.

¹⁹ Ronny Hanitjo Soemitro, Op.Cit., Hal 44.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan debitur di bank BTN Bekasi .

Oleh Karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dalam penulisan tesis ini .

3 Metode Penentuan Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari objek yang akan diteliti . Untuk itu , untuk memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling .

Dalam penelitian ini , teknik penarikan sampel yang digunakan adalah purposive sampling , maksud digunakan teknik ini agar memperoleh subjek-subjek yang ditunjuk sesuai dengan penelitian .

Berdasarkan hal tersebut maka sampel yang terpilih kemudian menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Petugas Analis Kredit ,
- b. Legal Staff;
- c. Pimpinan Bank BTN Cabang Bekasi
- d. 5 (lima) orang debitur.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan diteliti data primer dan data sekunder . Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini , yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questioner / angket.²⁰

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan , dengan menelaah buku-buku literatur , undang-undang , brosur / tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti .²¹ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit.

Dalam penelitian hukum , data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hokum yang mengikat ; bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer ; dan bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder .²²

E. Metode Analisis Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini . Selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas .

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, Op.Cit., Hal 10.

²¹ Ibid, Hal.11.

²² Soerjono soekanto, Op.Cit.,Hal.52.

Dalam menganalisis data penelitian ini digunakan metode analisis kualitatif , yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata , yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh

.²³

²³ Soerjono soekanto, Op.Cit.,Hal.250.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Khususnya Untuk Rumah Sederhana Pada Bank BTN Cabang Bekasi.

Kredit kepemilikan Rumah adalah paket kredit yang dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) kepada masyarakat yang ingin membeli/mendapatkan rumah yang dibangun oleh developer (perusahaan pengembang) dengan cara kredit, berdasarkan tabel ketentuan kredit Bank Tabungan Negara (BTN) yang dikeluarkan BTN Kantor Cabang Bekasi yang berlaku di wilayah Kota dan Kabupaten Bekasi.

Cara mendapatkan rumah dengan fasilitas KPR-BTN beberapa kelebihan dan kemudian dibanding dengan membangun rumah sendiri atau membeli tanpa fasilitas KPR, kelebihan dan kemudahan yang didapat masyarakat konsumen antara lain :

- a. Wilayah pemukiman yang berorientasi ke depan karena sejalan dengan rencana umum tata ruang yang dibuat oleh pemerintah daerah.
- b. Bunga kredit yang relatif murah; masing-masing 11% untuk RS tipe 21/60, 14% untuk RS tipe 36/90 dan 17% untuk RS tipe 45/120.
- c. Dapat dicicil dalam jangka waktu relatif cukup panjang yaitu mulai dari 5 sampai dengan 20 tahun.

- d. Bagi konsumen yang anggota ABRI dapat menggunakan ASABRI sebagai uang muka atau Bapertarum bagi Pegawai Negeri Sipil.
- e. Memiliki jaminan hukum yang lebih pasti karena semua perizinan dikeluarkan oleh instansi yang resmi.

Kredit kepemilikan rumah selanjutnya yang disingkat dengan KPR adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Adapun untuk mengetahui lebih jelasnya maka jenis-jenis KPR yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut²⁴ :

- a. KPR paket A

Disebut KPR Griya Inti yaitu KPR untuk pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampaui 21m² dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana subsidi yang berasal dari pemerintah.

- b. KPR paket B

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan luas bangunan diatas 21 m², tetapi tidak lebih dari 70 m², dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana yang disediakan oleh pemerintah.

²⁴ Siti Hamda, *Wawancara Pribadi Sebagai Analisis Kredit Bank BTN Cabang Bekasi*, Tanggal 17 April 2008

c. KPR paket C

Disebut KPR Griya Utama yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan di atas ketentuan rumah sederhana, dengan pembiayaan menggunakan dana dari Bank Tabungan Negara.

Untuk KPR paket A dan B rumahnya termasuk rumah sederhana dengan luas tanah minimal 60 m² dan maksimal 200 m².

Persyaratan Pemohon²⁵

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Untuk Paket A dan B belum memiliki rumah sendiri.
- c) Telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah, maksimal 60 tahun dan berwenang melakukan tindakan hukum.
- d) Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
- e) Penghasilan keluarga (penghasilan pemohon dan istri atau suami) per bulan sebesar :
 - Untuk KPR Paket A : maksimal Rp.450.000,-
 - Untuk KPR Paket B : maksimal Rp.900.000,-
 - Untuk KPR Paket C : tidak terbatas.
- f) Telah memiliki masa kerja atau telah menjadikan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
- g) Pemohon telah menjadi penabung Tabungan Pradana.

²⁵ Siti Hamda, *Wawancara Pribadi Sebagai Analisis Kredit Bank BTN Cabang Bekasi*, Tanggal 17 April 2008

A.1. Ketentuan Kredit

Ketentuan tipe rumah, uang muka, suku bunga, jangka waktu dan maksimal kredit adalah sebagai berikut :

Tipe Rumah	Uang Muka Minimal (%)	Suku Bunga (%)	Jangka Waktu Kredit Maksimal (tahun)	Maksimal KPR (Rp. Juta)		
				WII I	WII II	WII III
1. KPR Paket A T.21s\dT 18	10	12	20	3,4 s/d 4,7	3,6 s/d 5,3	5,3 s/d 7,9
T.21	10	12	20	5,1	5,8	8,7
RS.21	10	12	20	6,9		
2. KPR Paket B T.27	10	19	20	5,6	6,6	9,9
T.36	10	19	20	7,3	8,8	13,2
T.45	10	19	20	7,9	9,0	13,5
T.54	10	19	20	9,5	10,8	16,1
T.70	10	19	20	9,7	11,0	16,4
T.S Tipe 36 RS lebih besar dari Tioe 36	10	19	20	14,4		
3. KPR Paket C Bebas	10	10	20 s/d 11	a. 90% dari harga jual apabila harga jual lebih rendah dari nilai taksasi Bank dengan maksimal Rp.50 juta. b. 90% dari nilai taksasi apabila harga jual lebih tinggi dari nilai taksasi bank dengan maksimal Rp.50 juta.		

Sumber : Brosur KPR BTN Cabang Bekasi

Keterangan :

Wilayah I : Meliputi Propinsi DKI Jakarta. D I Aceh, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Sumatera Selatan, Jambi Lampung, Bengkulu, Riau, Jawa Barat, Jawa Tengah, D I. Yogyakarta, Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Timur, Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah, Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara.

Wilayah II : Meliputi propinsi Irian Jaya dan Timor Timur.

Jaminan Pokok kredit adalah rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR.

Bagi konsumen yang membutuhkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BTN berlaku ketentuan suku bunga dari KPR BTN yang antara lain sebagai berikut :

1. Sistem suku bunga ARM (Adjustable Rate Mostgage)
Yaitu setiap saat dapat berubah sesuai dengan ketentuan Bank.
2. Apabila terjadi perubahan suku bunga, juga berlaku untuk kredit yang sudah diberikan yang belum dilunasi.
3. Perhitungan bunga :
 - perhitungan bunga tahun pertama dihitung berdasarkan jumlah maksimal kredit.
 - Perhitungan bunga tahun-tahun berikutnya dihitung berdasarkan saldo akhir yang mendahuluinya.

4. Apabila terjadi tunggakan dikenakan sanksi-sanksi antara lain berupa denda.

Di dalam pengajuan kredit perumahan tersebut, sebelum memberikan kredit PT. BTN (Persero) melihat secara seksama terhadap watak (character), kemampuan (capacity) modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan (condition), yaitu melalui prosedur yang dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan berupa tahap pemberian kredit berupa penilaian terhadap calon debitur terhadap watak (character), kemampuan (capacity), modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan (conditions) serta sejalan dengan asas-asas dalam hukum perjanjian terutama asas kepercayaan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”²⁶.

Kemudian pada tahap berikutnya dalam prosedur perjanjian kredit kepemilikan rumah ini berupa pembinaan bagi debitur yang telah menerima kredit. Apabila pada tahap pertama tadi pihak PT. BTN (Persero) telah melaksanakan pengawasan pencegahan dengan mengumpulkan keterangan-keterangan oleh BTN di dalam surat permohonan dari calon debitur, maka pihak BTN akan mengambil keputusan untuk mengabulkan atau menolak permohonan. Apabila permohonan debitur tidak memenuhi kriteria, maka permohonan tersebut langsung ditolak, namun apabila dikabulkan, kredit mulai dilaksanakan.

²⁶ Siti Hamda, *Wawancara Pribadi Sebagai Analisis Kredit Bank BTN Cabang Bekasi*, Tanggal 17 April 2008

Dan pada tahap ini pihak PT. BTN (Persero) mengadakan pembinaan melalui cara-cara pendekatan yang dapat diterima oleh debitur yaitu melalui penyuluhan dan pengarahan serta memberikan motivasi kepada debitur agar menyadari dan melakukan kewajibannya untuk membayar secara tertib dan teratur.

Tindakan terakhir yang dilakukan oleh PT. BTN (Persero) dalam prosedur perjanjian KPR ini adalah melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit, yang dimaksudkan dengan penyelamatan kredit adalah usaha bank untuk :

1. Mencegah kredit yang bermasalah menjadi macet.
2. Melancarkan kembali kredit yang telah tergolong tidak lancar atau diragukan, atau telah tergolong macet untuk kembali menjadi kredit lancar, yang mempunyai kemampuan membayar baik bunga maupun pokoknya²⁷.

Dalam perjanjian KPR-BTN dari hasil penelitian penulis, tahun di dalam perjanjian tersebut telah disediakan bentuk formulir khusus yang disusun oleh PT. BTN (Persero) sehingga merupakan Perjanjian Baku (Standard voorwaarden). Di dalamnya, tercantum persyaratan umum dalam menjangkau Perkreditan dan debitur tinggal mengisi tempat yang kosong seperlunya kemudian menandatangani. Jelas di sini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut memiliki cara-cara khusus yang

²⁷ Maya Winarsih, *Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi*, tanggal 20 April 2008.

berkembang dalam praktek Jual-beli tersebut berbeda dengan jual-beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata.

Perbedaan tersebut tampak jelas dalam hal adanya pihak ketiga, yaitu PT. BTN (Persero) sebagai wadah penyediaan dana yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk terlaksananya perjanjian jual-beli tersebut.

Di dalam dunia perbankan, dianggap telah diketahui oleh umum bahwa perjanjian baku yang dibuat dalam bentuk standart oleh bank dengan masyarakat selalu dibuat menurut kehendak yang ditentukan sendiri oleh pihak bank. Dan pola ini digariskan karena pelayanan serentak untuk kepentingan orang banyak harus dilaksanakan dengan lancar. Pimpinan bank membatasi diri pada keputusan akhir yaitu mengabdikan, menolak, berapa dan kapan harus dibayar lunas.

Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak PT. BTN (Persero) memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidaknya mempelajari sendiri dan memperhitungkan konsekuensinya bila ia menandatangani perjanjian itu.²⁸

Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya

²⁸ Maya Winarsih, Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008.

dan BTN tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Sehingga tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya. Maka dari itu jasa di sini bahwa di dalam perjanjian tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya (asas konsensualisme), kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, suatu sebab yang halal, menurut isi Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan syarat-syarat di atas. Asas konsensualisme mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri, kemauan ini menimbulkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas ini berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian di atas, jika dilihat dari sejak persiapan kredit, surat permohonan kredit, pengolahan kredit, pelaksanaan dan pengamanan kredit yang kesemuanya ini dilaksanakan menurut pola yang tetap dan dibuat dalam bentuk standar oleh PT. BTN (Persero), maka di sini penulis menegaskan bahwa kedudukan PT. BTN (Persero) bukanlah sebagai pemberi kredit rumah, melainkan sebagai pemberi kredit untuk membeli rumah dan tanah, oleh karena itu pihak PT. BTN (Persero) tidak turut

bertanggung jawab atas pengurusan rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur, hal tersebut adalah tanggung jawab pihak developer, dari siapa debitur membeli rumah dan tanah tersebut. Sedang pihak PT.BTN (Persero) hanya mengusahakan agar pihak developer mau melakukan kewajibannya dengan baik yaitu dengan meminta tanggungan berupa uang sebesar tiga persen dari nilai total kredit yang diberi PT. BTN (Persero) kepada debitur.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas kemudian pihak PT. BTN (Persero) mengadakan rapat Komite Kredit (K\Rakomdit) untuk memutuskan disetujuinya atau tidak permohonan dari calon pemohon atau calon debitur (layak atau tidaknya calon debitur untuk mengajukan permohonan kredit perumahan). Bila permohonan calon debitur mendapat persetujuan Kepala Cabang PT. BTN (Persero) maka akan dibahas di dalam rapat tersebut mengenai analisa penambahan atau pengurangan jangka waktu kredit dan angsuran²⁹.

Apabila permohonan dari calon debitur telah disetujui oleh Kepala Cabang PT. BTN (Persero) maka calon debitur akan mendapatkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (surat tembusan disertai surat pernyataan atau surat kuasa bila diwakili oleh orang lain). Begitu pula apabila permohonan dari calon debitur ditolak didalam Rapat Komite Kredit dikarenakan calon debitur yang bersangkutan untuk sementara

²⁹ Maya WINarsih, Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008.

waktu tidak memenuhi syarat-syarat didalam pengajuan permohonan kredit (penghasilan dan jaminannya belum memenuhi syarat).

Setelah permohonan kredit pemilikan rumah yang ditujukan kepada PT. BTN (Persero) mendapat kepastian diterima, maka calon debitur memasuki tahap realisasi kredit yaitu mendapat surat Panggilan dari PT. BTN (Persero) berupa pelaksanaan perjanjian kredit yang dihadiri oleh calon debitur, pihak Developer (yang membangun proyek KPR-BTN) pihak Notaris (pembuat akta perjanjian dan segi dasar hukumnya) dan Kepala Cabang PT. BTN (Persero). Dalam pertemuan itu dilakukan tanya jawab antara calon debitur dengan pihak-pihak tersebut di atas. Setelah calon debitur mempelajari dan memahami isi perjanjian kredit yang telah dibuat standard, maka calon debitur diperkenankan mengisi dan menandatangani naskah perjanjian kredit tersebut. Setelah itu Kepala Cabang PT. BTN (Persero) membaca atau menyampaikan hak dan kewajiban dari calon debitur tersebut.

Sebelum menginjak ke tahap berikutnya, sebelumnya calon debitur diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh PT. BTN (Persero) yaitu antara lain³⁰ :

- a. Pemohon telah mengembalikan dan menyetujui syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit.
- b. Membayar biaya pemrosesan serta biaya lain :
 - Provisi bank sebesar 0,5 % dari KPR.

³⁰ Maya Winarsih, Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008.

- Biaya Premi Asuransi
- Biaya Notaris.
- Biaya penilaian/appraiser.
- Angsuran bulan pertama.

c. Menjadi penabung BATARA

Jumlah minimum setoran yang harus diserahkan pertama kali adalah sebesar biaya proses.

A.2. Tahap kedua adalah tahap pembinaan kredit

Dalam tahap pembinaan kredit berupa pembinaan debitur.

Langkah awal yang perlu diperhatikan dalam pembinaan debitur adalah melakukan rekonsiliasi atau konfirmasi terlebih dahulu dengan debitur tentang catatan pembayaran angsuran.

Karena bisa saja pembayaran angsuran oleh debitur belum masuk atau belum dicatat ke dalam rekening pinjaman, hal ini disebabkan antara lain penulisan nomor debitur yang salah, pembayaran dilakukan oleh bendaharawan kolektor, dimana Langkah awal yang perlu diperhatikan dalam pembinaan debitur adalah melakukan rekonsiliasi atau konfirmasi terlebih dahulu dengan debitur tentang catatan pembayaran angsuran.

Karena bisa saja pembayaran angsuran oleh debitur belum masuk atau belum dicatat ke dalam rekening pinjaman, hal ini disebabkan antara lain penulisan nomor debitur yang salah, pembayaran dilakukan oleh bendaharawan kolektor, di mana kolektor belum melakukan pembayaran/pentransferan, yang berakibat di dalam lajur debet tercatat

adanya tunggakan atas pembayaran melalui bank lain dimana belum melakukan pentransferan pembayaran tersebut.

Tujuan konfirmasi atau rekonsiliasi ini adalah untuk menghindarkan hal-hal yang tidak diinginkan bilamana terdapat ketidakcocokan catatan pembayaran angsuran atau saldo pinjaman antara debitur dengan Kantor Cabang.

A.3. Tahap ke tiga adalah tahap penyelamatan kredit

Di dalam tahap penyelamatan kredit ini, langkah-langkah yang diambil oleh PT BTN (Persero) ada beberapa cara diantaranya dengan membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar. Surat Kesanggupan Membayar ini dikeluarkan bilamana debitur mengakui adanya tunggakan, debitur diminta untuk membuat pernyataan kesanggupan untuk membayar tunggakan dalam masa atau jangka waktu tertentu³¹.

Surat pernyataan tersebut dibuat dengan maksud untuk lebih mengikat debitur untuk memenuhi kewajibannya serta menyadarkan debitur dari kelalaian atau kesengajaan. Selanjutnya dari pernyataan tersebut petugas dan anggota wajib memantau secara baik dan pada saat surat pernyataan tersebut jatuh tempo, maka petugas pembina wajib mengunjungi debitur untuk menagih atau meminta pertanggung jawaban atas pernyataan yang dibuat.

Surat Peringatan ini perlu dibuat dengan maksud agar debitur merasa bersalah tidak melakukan kewajibannya. Selain maksud tersebut,

³¹ Maya WInarsih, Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008.

surat peringatan ini dibuat guna kelengkapan untuk memenuhi syarat di dalam proses ke pengadilan bahwa kreditur/bank telah melakukan penagihan atau peringatan secara patut bilamana masalah tunggakan atau kredit macet ini sampai kepada pengadilan.

B. Cara Penyelesaiannya Apabila Debitur Wanprestasi

Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara pihak developer dengan pembeli atau debitur yang mendapat fasilitas kredit untuk mencicil rumah dari PT BTN (Persero) maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yang sebelumnya telah dituangkan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak. Dalam membicarakan bentuk perjanjian di sini tentu saja perjanjiannya berbentuk perjanjian kredit.

Di dalam Perjanjian KPR-BTN ketentuan yang harus dilaksanakan adalah pengikatan barang jaminan. Jaminan kredit yang ditentukan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur serta jaminan tambahan berupa sejumlah uang atau barang tertentu akan ditetapkan kemudian oleh PT BTN (Persero). Jika jaminan pokok tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit (Pasal 3 jo 4 perjanjian KPR-BTN). Jadi di samping Perjanjian KPR-BTN, pelaksanaan yuridis yang harus dilaksanakan yang tidak kalah pentingnya adalah pengikatan barang jaminan.

Adapun kendala-kendala yang sering terjadi dalam kredit pemilikan Rumah (KPR-BTN) tersebut adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur. Untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT BTN (Persero) selaku kreditur

kemudian berupaya untuk mengadakan konfirmasi dan menghubungi debitur yang menunggak, baik menggunakan alamat pada saat memohon kredit maupun alamat rumah KPR-BTN yang wajib dihuni. Berkat upaya yang dilakukan oleh pihak BTN, maka debitur yang menunggak dapat dihubungi dan mendapat surat Panggilan untuk datang ke Kantor Cabang BTN Bekasi, bertujuan untuk menyelesaikan masalah tunggakan tersebut secara musyawarah³².

Sedangkan mengenai akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi, maka harus lebih dulu ditetapkan apakah seseorang debitur (berutang) melakukan wanprestasi atau lalai. Dalam hal ini, untuk menentukan seseorang melakukan wanprestasi, kriteria atau penilaian yang digunakan oleh PT BTN (Persero) adalah apabila seorang debitur tidak membayar satu bulan saja maka telah dianggap wanprestasi.

Sedangkan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut diatas yaitu masalah wanprestasi maka pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) dapat melakukan cara-cara sebagai berikut :

1. Dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat

Dalam tahap ini pihak Bank menyurati kepada debitur yang wanprestasi untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dan dengan penuh kekeluargaan. Dengan cara musyawarah ini dimungkinkan bilamana antara pihak-pihak yang berkepentingan kesemuanya hadir yaitu pihak debitur yang wanprestasi dan pihak Bank sebagai kreditur.

³² Maya WINarsih, Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008.

Dari 5 (lima) orang debitur yang dijadikan sebagai responden dapat diselesaikan secara kekeluargaan/musyawarah³³.

2. Dengan melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara)

a. Penyerahan Pengurusan Piutang

Pada tingkat pertama pengurusan piutang negara yang telah jatuh tempo dan belum dinyatakan macet diselesaikan oleh Bank sampai piutang tersebut dinyatakan sebagai piutang macet. Bilamana piutang sudah dinyatakan macet yakni 21 bulan sejak piutang dikategorikan diragukan maka Bank wajib menyerahkan pengurusannya kepada PUPN.

b. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N)

Berdasarkan hasil penelitian PUPN atas penyerahan piutang bilamana telah memenuhi persyaratan, maka Ketua PUPN menerbitkan Surat Penerimaan Piutang Negara (SP3N) dengan demikian pengurusan piutang negara beralih kepada PUPN dan penyelenggaraan pelaksanaan pengurusan piutang negara dilakukan oleh BUPLN.

c. Pernyataan Bersama

Berupa surat pengakuan barang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua PUPN dan penanggung hutang dengan dinyatakan jumlah hutang yang wajib dibayar kepada negara paling lama 12 (dua belas) bulan.

d. Surat Paksa

³³ Wanto, Iis, Dudung, Cucu dan Yeti, wawancara pribadi, nasabah bermasalah Bank BTN (Persero) Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008

Bilamana penanggung hutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam pernyataan bersama, maka selanjutnya diterbitkan surat paksa untuk penagihan sekaligus.

e. Penyitaan Barang Jaminan

Bilamana surat paksa tidak dipenuhi oleh penanggung hutang maka selanjutnya dilakukan penyitaan atas barang jaminan/agunan kredit. Penyitaan ini dilakukan oleh juru sita berdasarkan surat perintah penyitaan Ketua PUPN.

f. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan

Ketua PUPN penerbitan surat perintah penjualan barang sitaan dan atas dasar surat perintah penjualan ini BUPLN melalui Kantor Lelang Negara mengumumkan rencana pelelangan dalam surat kabar harian.

g. Pelelangan Barang Sitaan

Pelelangan barang sitaan dilaksanakan apabila penanggung hutang tidak menyelesaikan sisa hutangnya.

3. Melalui pengadilan

Bagi mereka yang merasa dirugikan oleh pihak lain dapat menuntut ganti kerugian yang ditujukan melalui pengadilan, disini apabila terjadi kasus tersebut maka pihak Bank dapat mengajukan kepengadilan dan harus melampirkan akta hipotik dan sita jaminan di dalam berkas perkara, tentu saja proses penyelesaian akan memakan waktu yang panjang dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

C. Perikatan Yang Mampu Memberi Perlindungan Hukum Kepada Pihak Yang Mengikat Dalam Perjanjian.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara ada tiga peristiwa hukum yang terjadi, ketiga peristiwa hukum tersebut antara lain yaitu : penandatanganan perjanjian jual beli, penandatanganan perjanjian kredit pemilikan rumah dan penandatanganan surat kuasa hipotik sebagai pengikat jaminan.

Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit pemilikan Rumah KPR BTN itu, maka pada saat itu juga telah terjadi kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu pihak debitur dengan pihak Bank Tabungan Negara, dengan adanya kesepakatan antara pihak debitur dengan pihak PT BTN (Persero) di dalam kredit kepemilikan rumah tersebut, maka akan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum sehingga akan timbul hak dan kewajiban para pihak³⁴.

Dengan adanya ketentuan hak dan kewajiban dari pihak debitur maka dengan sendirinya debitur harus melaksanakan tanggung jawab atas pelunasan kredit pemilikan rumah tersebut yaitu berkewajiban untuk melunasi angsuran tiap bulan secara rutin sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian dalam hal ini pihak debitur harus menjamin kelancaran dalam membayar angsuran tersebut, untuk itu debitur memberi jaminan berupa sertifikat dan surat-surat mengenai rumah kepada PT BTN (Persero) sehingga

³⁴ Maya Winarsih, Wawancara Pribadi, Sebagai Legal Staff Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 20 April 2008.

konsekuensinya dari adanya perlindungan hukum ini adalah debitur berhak untuk menggunakan, menempati dan memiliki rumah beserta tanahnya (tanah dan bangunan rumah KPR-BTN) dan berkewajiban melunasi sisa pembayaran angsuran sampai selesai.

Dengan kata lain bahwa kedua pihak yaitu pihak kreditur yaitu PT BTN (Persero) dengan pihak debitur yaitu dalam hal ini adalah masyarakat konsumen, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, yaitu :

- a. Bagi PT BTN (Persero) berkewajiban memberikan kredit kepada debitur dan berhak menerima kembali pelunasan kredit yang dilepaskan.
- b. Bagi Debitur berkewajiban melunasi kredit tersebut dengan cara mengangsur kepada PT BTN (Persero) tiap bulannya sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang telah dibuat oleh Bank. Sedangkan hak dari debitur yaitu berhak menerima kredit dan memiliki serta menempati rumah beserta tanahnya.

BAB V

PENUTUP

Setelah penulis melaksanakan penelitian baik dengan melalui observasi, wawancara serta dengan mengamati beberapa karya tulis juga yang berupa karya ilmiah maupun buku-buku kepustakaan yang berhubungan dengan penulisan thesis ini yang berjudul : “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bekasi,” maka penulis dapat mengambil kesimpulan dan saran sebagai berikut yaitu :

A. Kesimpulan

1. Proses terjadinya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi antara lain ada tiga tahap yaitu tahap pertama merupakan tahap wawancara antara pihak debitur dengan pihak Bank Tabungan negara, dari hasil wawancara ini BTN dapat melakukan seleksi awal terhadap calon debitur mengenai karakter dari pemohon atau debitur setelah mengajukan permohonan melalui BTN dan mempelajari syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang berlaku, memeriksa identitas, kemampuan kesanggupan memenuhi syarat kredit (melampirkan daftar gaji dari instansi calon debitur bekerja atau penghasilan dari calon debitur). Selain itu juga adanya jaminan dari BTN kepada calon debitur tersebut yang berupa rumah dan tanah yang akan dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut kemudian pihak PT BTN (Persero) Cabang Bekasi mengadakan rapat komite kredit (K/Rakomdit) untuk menentukan apakah calon debitur tersebut dapat diterima untuk mengajukan permohonan kredit, apabila calon debitur ditolak maka calon debitur untuk sementara waktu tidak memenuhi syarat-syarat dan apabila diterima maka calon debitur tinggal menunggu realisasi kredit.

Tahap kedua yaitu tahap pembinaan kredit dalam tahap ini akan diadakan rekonsiliasi atau konfirmasi, tujuannya yaitu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal kekeliruannya dalam pembukuan angsuran.

Tahap yang ketiga yaitu tahap penyelamatan kredit, di dalam tahap ini pihak BTN (Persero) Cabang Bekasi membuat surat pernyataan kesanggupan membayar, dengan tujuan bilamana debitur mengakui adanya tunggakan, dalam hal ini debitur diminta untuk membayar tunggakan dalam masa tertentu.

Selain itu surat peringatan ini juga sebagai kelengkapan apabila masalah tersebut sampai ke pengadilan.

2. Adapun kendala-kendala yang sering timbul dalam perjanjian kredit ini yaitu wanprestasi dari debitur, untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT BTN (Persero) Cabang Bekasi melakukan cara-cara yaitu dengan musyawarah, dengan cara ini diharapkan masalah tersebut dapat terselesaikan dengan cara kekeluargaan. Dengan melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dan yang terakhir dapat melalui

pengadilan, hal ini dapat ditempuh apabila pihak PT BTN (Persero) merasa dirugikan oleh debitur dapat mengajukan permohonan ganti kerugian melalui pengadilan, tentu saja memerlukan proses waktu yang panjang dan memakan biaya yang banyak.

B. Saran-saran

1. Mengingat perumahan adalah kebutuhan utama untuk melangsungkan kehidupan berumah tangga bagi setiap manusia maka persyaratan dan prosedur pengajuan kredit KPR, wawancara, pemberian kredit, pembinaan kredit, sampai pada realisasi kredit, maka pemerintah telah menunjuk satu-satunya lembaga keuangan pemerintah yang bertugas mengelola kredit pemilikan rumah (KPR) yang dalam hal ini adalah PT BTN (Persero) disarankan hendaknya memberikan kemudahan-kemudahan kepada calon debitur di dalam persyaratan dan prosedur untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah sederhana khususnya bagi kalangan masyarakat ekonomi menengah ke bawah.
2. Dalam membicarakan masalah persyaratan dan prosedur bagi calon debitur yang akan melakukan kredit pemilikan Rumah KPR BTN (Persero) dalam hal ini petugas BTN disarankan hendaknya dalam memberikan penjelasan/informasi bagi calon debitur harus bersikap jujur, konsekuen, sabar, bertanggung jawab dan sejelas mungkin dalam memberikan pengertian.

3. Dalam menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dalam administrasi angsuran kredit, sebagai contoh masalah wanprestasi bagi debitur apabila terjadi, hendaknya diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama atau dengan cara kekeluargaan antara pihak debitur dengan PT BTN (Persero).
4. Demi kelancaran proses kredit pemilikan Rumah KPR BTN, maka penulis sarankan hendaknya masing-masing pihak baik itu pihak debitur maupun pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) saling bertanggung jawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga jangan sampai menimbulkan masalah-masalah yang tidak diinginkan bersama di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- AA. Rachmat M.Z. 1987, Tanya Jawab Perkreditan. Penerbit Remadja Karya CV Bandung.
- H.F.M Vollmar 1984, Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II. CV.Rajawali. Jakarta.
- Hadi Prayitno 1983, Pembangunan Ekonomi Pedesaan. Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Hartono Hadi Soeprapto, 1984, Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan. Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1992, Hukum Perjanjian. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif , PT. Remaja Rosda Karya, Bandung 2000.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, Perjanjian Kredit Bank. Penerbit Alumni. Bandung.
- Muchdarsyah Sinungan M.Z, 1984, Dasar-dasar dan Tehnik Manajemen Kredit. Penerbit Bina Aksara. Jakarta.
- Mulyo Prapto dan Achmad Anwari, 1983. Kredit Kelayakan Pasti Membantu Usaha Anda. Penerbit Balai Aksra.
- R. Subekti, 1982, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Penerbit Alumni.
- Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia , Jakarta 1990.
- Soerjono Soekanto, 1984, Pengantar Penelitian Hukum, UI, Jakarta, cetakan ke-3.
- Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan. Himpunan Karya Tentang Pemborongan Bangunan. Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Sutrisno Hadi, Metodologi Research Jilid 1, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.

B. Peraturan Perundangan

Undang-Undang No. 17 Tahun 2007, tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025. Penerbit Pustaka Yustisia 2007.

Undang-undang No.10 Tahun 1998, tentang Perubahan UU 7/1992 tentang Perbankan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

