

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh :

DYAH AYU NATASYABILA

C100180025

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali)**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh :

DYAH AYU NATASYABILA

C100180025

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing



(Shalman Al Farizi, S.H.,M.H.,M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH**

Diajukan Oleh :

DYAH AYU NATASYABILA
C100180025

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada tanggal, **12 Februari 2022**

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. (Dr. Shalman Al Farizi, S.H., M.H., M.Kn)

Ketua Dewan Penguji

()

2. (Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn)

Anggota I Dewan Penguji

()

3. (Septarina Budiawati, S.H., CN., M.H)

Anggota II Dewan Penguji

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Keelik Wardiono, S.H., M.H.)

NIDN. 00261226801

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya ini diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 02 Februari 2022

Penulis



Dyah Ayu Natasyabila
C100180025

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali)**

Abstrak

Masalah harga rumah maupun tanah yang mahal maka dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dapat dilakukan melalui cara salah satunya adalah dengan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diikat oleh perjanjian. Dengan adanya jenis KPR yang dikeluarkan oleh Bank BTN akan meningkatkan minat dari masyarakat yang ingin membeli ataupun merenovasi rumah dengan pengajuan kredit. Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif sebab dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi adanya wanprestasi di Bank BTN Cabang Boyolali. Hasil penelitian ini adalah bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali harus melalui beberapa tahap dan harus memenuhi syarat baik syarat administrasi maupun syarat hukum. Syarat administrasi merupakan syarat khusus yang dikeluarkan oleh pihak Bank dan syarat hukum merupakan syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Dan upaya yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Cabang Boyolali apabila debitur wanprestasi adalah dengan cara musyawarah untuk mufakat, melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara), dan melalui Pengadilan.

Kata Kunci : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Pelaksanaan Perjanjian, Wanprestasi

Abstract

The problem of expensive house and land prices, the fulfillment of housing needs by the community can be done through one way, one of which is by submitting a Home Ownership Credit (KPR) which is bound by an agreement. With the type of mortgage issued by Bank BTN, it will increase the interest of people who want to buy or renovate a house by applying for credit. The method used by the author in this study is a normative approach because in this study the legal aspects related to the implementation of the Home Ownership Credit (KPR) agreement and the form of settlement in the event of a default at Bank BTN Boyolali Branch. The results of this study are that in the implementation of the Home Ownership Credit Agreement (KPR) at Bank BTN Boyolali Branch must go through several stages and must meet both administrative and legal requirements. Administrative requirements are special requirements issued by the Bank and legal requirements are requirements that must be met in accordance with Article 1320 of the Civil Code. And the efforts made by the Boyolali Branch of Bank BTN if the debtor defaults are by way of deliberation for consensus, through BUPLN (State Receivables and Auctions Agency), and through the Court.

Keywords: Home Ownership Loans (KPR), Implementation of Agreements, Default

1. PENDAHULUAN

Semakin bertambahnya populasi penduduk Indonesia saat ini, maka kebutuhan primer masyarakatpun menjadi semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.¹

Perumahan dan Pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan dalam masyarakat Indonesia selain itu peranannya perbankan dalam pembangunan nasional di bidang ekonomi suatu bangsa sangat vital layaknya sebuah jantung dalam tubuh manusia.² Perbankan berperan sebagai penyalur dana bagi kegiatan usaha yang sedang berkembang, yang diharapkan nantinya usaha usaha ini dapat memperkuat perekonomian suatu negara dan mendukung pembangunan nasional. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dengan adanya masalah harga rumah maupun tanah yang mahal maka dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dapat dilakukan melalui cara salah satunya adalah dengan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diikat oleh perjanjian. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini merupakan program yang dikeluarkan oleh salah satu badan usaha yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali. BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang jasa keuangan dan perbankan. BTN memiliki banyak program – program yang bertujuan menarik nasabah untuk ikut dalam program – program tersebut, termasuk program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang digunakan untuk

¹ Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni, hal. 183

² Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2003, hal 5

membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni.

KPR di BTN terdapat dua jenis, yaitu KPR Platinum dan KPR Subsidi. KPR Platinum yaitu kredit pemilikan rumah dari bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari bank lain. KPR BTN Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah program kerja sama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat dengan suku bunga rendah, cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah dan tampak rumah susun.³

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Akibatnya, munculah hubungan hukum dari suatu perikatan yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk dari akibat hukum suatu kontrak.

Perjanjian kredit dalam program KPR juga tidak lepas dari andil para pihak yang terdapat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Terdapat 3 pihak yang terlibat dan para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur.

Kenyataannya, pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan mengembalikan pinjaman atau hutangnya kepada bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut wanprestasi. Karena pihak bank sendiri tidak mau rugi atas wanprestasi debitur maka dilakukan lelang terhadap rumah yang sebelumnya milik debitur yang sudah disita oleh pihak bank karena tidak bisa memenuhi tugasnya.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali dan bagaimana bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali?

³ Bank BNI, "BNI Griya Personal/Pinjaman", www.bni.co.id , diakses pada 25 Agustus 2021

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali dan mengetahui bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali. Manfaat penelitian ini secara teoritis adalah dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memperluas wawasan konsep tentang praktek di pekerjaan hukum, khususnya mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali dan bentuk penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum. Sedangkan manfaat secara praktisnya adalah diharapkan dapat memberikam wawasan oleh mahasiswa dan masyarakat tentang proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali dan bentuk penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif sebab dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi adanya wanprestasi di Bank BTN Cabang Boyolali.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali

Kredit pemilikan rumah adalah program 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 Boyolali yang berlaku di wilayah Kabupaten Boyolali.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Reynaldi Sutopo sebagai Branch Manager BTN Cabang Boyolali beliau menjelaskan cara mendapatkan rumah dengan fasilitas KPR-BTN beberapa kelebihan dan kemudahan dibandingkan dengan membangun rumah sendiri atau membeli tanpa fasilitas KPR, kelebihan dan kemudahan yang di dapat 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 da 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.

Menurut Bapak Reynaldi untuk mengetahui lebih jelasnya maka beliau menjelaskan jenis – jenis KPR yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut :⁴

1. 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.

2. 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.

3. KPR Paket C

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

⁴ Reynaldi Sutopo, *Wawancara Pribadi*, Sebagai Brench Manager Bank BTN Cabang Boyolali, Tanggal 29 September 2021 Pukul 10.00 WIB.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Reynaldi selain jenis KPR yang disebutkan di atas Bank BTN juga memiliki produk kredit sebagai berikut :

1. KPR Subsidi

KPR ini adalah andalan Bank BTN, sebab sebagai pionir KPR sejak 44 tahun yang lalu Bank BTN adalah bank pertama yang ditunjuk pemerintah untuk membantu masyarakat mengakses pembiayaan perumahan. KPR subsidi ini terdiri dari beberapa skema, seperti SSB, FLPP, SBUM, dan BP2BT. KPR SSB (Subsidi Selisih Bunga) adalah kredit kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui subsidi bunga kredit perumahan.

2. KPR Non Subsidi

Untuk KPR non subsidi, Bank BTN saat ini memiliki beragam produk, di antaranya KPR Gaesss For Millenials, KPR Patriot, KPR Platinum, dan KPR Hits (KPR Syariah).

3. KPR Gaesss For Millenials

Sesuai dengan namanya, program KPR Gaesss for Millenials ditujukan untuk para milenial berusia 21 tahun sampai 35 tahun yang ingin memiliki hunian idaman, baik itu berupa rumah maupun apartemen. Menariknya, KPR jenis ini tidak membatasi plafon kredit yang diberikan karena menyesuaikan dengan kemampuan calon debitur.

4. KPR Patriot

KPR Patriot ditujukan khusus untuk anggota TNI/Polri, dengan keuntungan antara lain uang muka hanya 1%, diskon biaya provisi sebesar 75%, suku bunga 7% fixed 5 tahun, dan bebas biaya administrasi.

5. KPR Platinum

Program KPR Platinum ini bisa digunakan untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non-developer. Tidak hanya pengembang berbadan hukum, Anda juga bisa menggunakan fasilitas KPR BTN Platinum untuk membeli rumah dari perorangan.

6. KPR Hits

KPR Hits merupakan produk KPR non subsidi untuk properti ready stock yang membidik kaum milenial. KPR Hits memiliki sejumlah keistimewaan, di

antaranya menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah dengan ujroh atau angsuran sewa yang ringan, uang muka mulai 1%, dan tenor hingga 30 tahun.

Adapun secara umum persyaratan pengajuan kredit perumahan rakyat adalah :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia
- b. Umur minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas umur maksimum 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wirawasta/profesional)
- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
- d. Mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan dilampiri dokumen sebagai berikut:
 - 1) Photocopy KTP Pemohon dan KTP Suami/Istri
 - 2) Photocopy Kartu Keluarga
 - 3) Photocopy Surat Nikah/Cerai
 - 4) Photocopy NPWP pribadi atau perusahaan dengan surat pernyataan bahwa pajak dibayar/ditanggung oleh perusahaan
 - 5) Photocopy rekening tabungan/giro atas nama pemohon
 - 6) Photocopy SK terakhir gaji pegawai dan surat keterangan penghasilan pemohon dan suami/istri
 - 7) Photocopy SIUP/TDP/Izin Praktek Profesi bagi pengusaha/profesional

Perjanjian dalam Hukum Islam khususnya Al-Quran sendiri setidaknya ada dua istilah yaitu kata akad (*al-'aqdu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*), Akad atau *al-'aqdu* dalam bahasa Arab berarti ikatan, atau perjanjian dan kesepakatan. Kata '*aqdu* (atau *al'aqd*) sendiri mengacu pada terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut, serta menyatakan suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, sehingga terjadilah perikatan dua buah janji dari orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dan yang lain, yang kemudian disebut perikatan (*'aqd*).⁵

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian

⁵ Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*. Bandung : Alumni. Hal. 247

undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.⁶

Berdasarkan penelitian penulis sesuai dengan aturan yang berada di bank BTN bahwa dalam perjanjian KPR BTN telah disediakan adanya bentuk formulir khusus yang disusun oleh PT. BTN (Persero) sehingga perjanjian tersebut merupakan Perjanjian Baku (*Standard voorwaarden*). Di dalamnya, tercantum persyaratan umum dalam menjangkau Perkreditan dan debitur tinggal mengisi tempat yang kosong seperlunya kemudian menandatangani. Sehingga dalam perjanjian tersebut menunjukkan bahwa memiliki cara – cara tertentu yang berkembang dalam praktek Jual-beli tersebut berbeda dengan jual-beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara.

Syarat hukum yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara bank BTN Cabang Boyolali dengan debitur harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1) Sepakat untuk mengikatkan diri

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bank BTN Cabang Boyolali harus terjadi kesepakatan antara para pihak, karena kesepakatan merupakan syarat terjadinya perjanjian. Para pihak, baik debitur maupun pihak bank BTN Cabang Boyolali sebagai pihak kreditur yang memberikan jasa pinjaman harus sepakat untuk melakukan perjanjian kredit tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara, setiap orang adalah cakap membuat perjanjian kecuali yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang. Seseorang yang tidak cakap adalah belum dewasa, tidak sehat akal serta berada di bawah pengampuan. Apabila seseorang yang tidak cakap melakukan perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bank BTN Cabang Boyolali ini yang dapat menyewa adalah seseorang yang sudah mempunyai KTP, pekerjaan, pendapatan tetap, dan Wajib Pajak.

3) Suatu Hal Tertentu

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit*, Bandung ,1994, hal. 137.

Dalam Pasal 1333 KUHPdata menyatakan bahwa barang yang dapat diperjanjikan harus ditentukan secara jelas, seperti dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di bank BTN Cabang Boyolali mengenai harga perumahan, kredit yang diberikan kepada debitur, fasilitas dan lain sebagainya. Ketiadaan obyek dapat menyebabkan perjanjian batal.

4) Sebab (causa) yang halal

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di bank BTN Cabang Boyolali maka isi maupun pelaksanaan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan serta ketertiban umum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337 KUHPdata, apabila ditemukan clausa yang tidak halal maka perjanjian dianggap batal.

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitur tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

3.2 Bentuk Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Administrasi Bank BTN Cabang Boyolali, dalam pelaksanaan perjanjian kredit terhadap pemilikan rumah KPR BTN, apabila pihak-pihak telah melaksanakan kewajibannya masing-masing, maka dengan demikian pada azasnya masing-masing pihak telah mempunyai itikad baik, sebelum berlangsungnya pelaksanaan pembayaran oleh pihak pembeli selama jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati. Namun demikian dalam pelaksanaan selanjutnya apabila pelaksanaan

kredit pemilikan rumah BTN telah direalisasikan dan pembayaran angsuran telah berjalan maka akan nampak bahwa itikad baik yang ada pada pihak pembeli (debitur) adakalanya tidak terlaksana. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor dalam kehidupan sosial yang menghalangi pelaksanaan itikad baik tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Administrasi Bank BTN Cabang Boyolali menyatakan bahwa berdasarkan kesepakatan antara debitur dan bank yang tertuang di dalam perjanjian kredit terdapat beberapa tindakan dari debitur yang dapat mengakibatkan ia dinyatakan wanprestasi. Tindakan - tindakan tersebut adalah :

- a. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran
- c. Debitur melanggar ketentuanketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati tentang agunan dan pengikatannya, agunan tambahan, asuransi barang agunan dan tentang penghunian dan pemeliharaan rumah
- d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban – kewajibannya atau melanggar ketentuan – ketentuan dalam perjanjian kredit menurut penetapan atau pertimbangan pihak bank.

Selain adanya permasalahan yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah juga terjadi oleh kreditur dimana masih terjadi dokumen belum selesai balik nama sertifikat, tetapi hal ini tidak sepenuhnya menjadi kesalahan bank, karena pihak yang seharusnya memberikan sertifikat tanah adalah developer, tetapi dalam banyak kasus developer menghilang sehingga pihak perbankan pun tidak dapat memberikan sertifikat atas rumah.

Untuk mengatasi segala masalah wanprestasi yang dilakukan oleh debitur pihak bank BTN Cabang Boyolali 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 bank BTN Cabang Boyolali, maka debitur yang menunggak dapat dihubungi dan mendapat surat Panggilan untuk datang ke Kantor Cabang BTN Boyolali, bertujuan untuk menyelesaikan masalah tunggakan tersebut secara musyawarah.⁷

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 Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali melakukan upaya – upaya 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. Berdasarkan wawancara penulis terdapat 4 (empat) orang yang permasalahannya dapat diselesaikan secara kekeluargaan/musyawarah.

2. Dengan melalui BUPLN (Badan Urus 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)

⁷ Ardhea Regitta, *Wawancara Pribadi*, Sebagai Kepala Administrasi Bank BTN Cabang Boyolali , tanggal 29 September 2021, Pukul 11:15 WIB

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

Apabila 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 menerbitkan 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 ke pengadilan 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.

Akibat hukum atau resiko yang harus dipikul pihak debitur (pembeli) yang melakukan wanprestasi dalam hal pembayaran angsuran setiap bulannya dapat dipisahkan dalam dua bentuk yaitu : terhadap debitur (pembeli) yang merasa tidak puas dan terhadap debitur (pembeli) yang tidak mampu lagi membayar angsuran.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari penelitian diatas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa :

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh debitur dengan bank BTN Cabang Boyolali bahwa proses – proses pemberian kredit, calon debitur dengan pihak bank BTN Cabang Boyolali sudah memenuhi syarat, baik syarat administrasi maupun syarat hukum yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Proses terjadinya kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank BTN Cabang Boyolali terdapat tiga tahap yaitu tahap pertama merupakan tahap wawancara antara pihak debitur dengan pihak Bank BTN Cabang Boyolali, dari hasil wawancara tersebut pihak bank BTN dapat melakukan seleksi awal terhadap calon debitur mengenai karakter dari pemohon atau debitur setelah mengajukan permohonan dan mempelajari syarat – syarat serta 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 Bank BTN Cabang Boyolali kepada calon debitur tersebut berupa rumah dan tanah yang akan dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

Tahap kedua yaitu dimana pembinaan kredit diadakan rekonsiliasi atau konfirmasi, tujuannya yaitu untuk menghindarkan hal – hal yang tidak diinginkan dalam hal kekeliruannya dalam pembukuan angsuran.

Tahap ketiga yaitu tahap penyelamatan kredit, di dalam tahap ini pihak Bank BTN Cabang Boyolali membuat surat pernyataan kesanggupan membayar, dengan

tujuan bilamana debitur mengakui adanya tunggakan, dalam hal ini debitur diminta untuk membayar tunggakan dalam masa tertentu.

Disetiap pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah seringkali terjadi kendala yang dilakukan oleh para pihak. Hal ini terjadi karena terdapat adanya permasalahan yang muncul dalam suatu perbuatan yang dilakukan baik itu permasalahan yang timbul dari pihak debitur maupun kreditur. Upaya penyelesaian terhadap debitur yang telah dianggap melakukan wanprestasi didasarkan pada perjanjian kredit, yaitu dimulai dari surat peringatan/surat teguran (ke I, ke II dan ke III), memasang papan peringatan, somasi, menagih pelunasan sekaligus, perintah pengosongan rumah dan tanah, kemudian dilakukan eksekusi penjualan rumah dan tanah, atau mencari debitur baru untuk mengambil alih utang debitur. Selain itu upaya yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Selain itu Bank BTN Cabang Boyolali juga menguyapakan untuk melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Upaya lainnya yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Cabang Boyolali apabila debitur melakukan wanprestasi adalah dengan cara musyawarah untuk mufakat dan dengan melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara).

4.2 Saran

Dari data – data yang di dapat dan telah diuraikan di dalam pembahasan diatas, maka penulis akan memberikan saran sebagai berikut :

1. Agar proses kredit pemilikan rumah (KPR) berjalan dengan lancar maka sebaiknya masing – masing pihak baik pihak debitur maupun pihak bank BTN Cabang Boyolali saling menjalankan apa yang telah disepakati bersama dalam suatu perjanjian. Karena apa yang telah disepakati merupakan hak dan kewajiban masing – masing pihak yang harus dilaksanakan sehingga jangan sampai menimbulkan masalah – masalah yang tidak diinginkan bersama di kemudian hari.
2. Pihak Bank BTN Cabang Boyolali yang membicarakan masalah persyaratan dan prosedur bagi calon debitur yang akan melakukan kredit pemilikan rumah (KPR)

BTN hendaknya dalam memberikan informasi/penjelasan bagi calon debitur harus bersikap jujur, konsekuen, sabra, bertanggung jawab dan se jelas mungkin dalam memberikan pengertian. Dan bagi calon debitur yang akan melakukan perjanjian KPR setidaknya membaca dan mempelajari isi dokumen perjanjian kredit yang diberikan oleh pihak Bank BTN agar paham dan dapat melaksanakannya sesuai isi perjanjian kredit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni.

Gunarrrto Suhardi, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2003.

Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*. Bandung : Alumni.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit*, Bandung ,1994.

Bank BNI, “BNI Griya Personal/Pinjaman”, www.bni.co.id , diakses pada 25 Agustus 2021

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992 tentang Perbankan