

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN
TATA CARA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA BANK BTN
DI SURAKARTA**



SKRIPSI

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh :

AKHMAD KHOIRI

NIM: C 100 030 083

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2009

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, secara implisit dapat dikatakan bahwa bangsa Indonesia mempunyai tujuan yang hendak dicapai, salah satunya adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat Indonesia, sebagaimana isi alinea ke IV Pembukaan UUD 1945, berbunyi:

“kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia”¹

Di Indonesia kesejahteraan masyarakat erat kaitannya dengan kebutuhan pokok atau primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Melihat perkembangan populasi penduduk Indonesia saat ini yang semakin bertambah, maka kebutuhan primer masyarakatpun menjadi semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus terpenuhi, dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana

¹ Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, Alinea ke IV.

kerukunan hidup keluarga dan masyarakat dalam membentuk lingkungan serta sebagai tempat persemaian nilai budaya bangsa.

Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, negara (dalam hal ini adalah pemerintah) menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat.

Program kredit perumahan ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang berbunyi:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”²

Selain itu Bank juga berperan sebagai agen pembangunan yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.³

² Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

³ Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 3.

Bank Tabungan Negara adalah salah satu Bank Negara yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau sering dikenal dengan KPR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan Negara, turut mensejahterakan warga negaranya dengan menyediakan Kredit Pemilikan Rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat indonesia dapat memiliki rumah yang memadai dan layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.⁴

Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak mempunyai biaya dapat memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara dengan mengadakan perjanjian kredit (Kredit Pemilikan Rumah) dan tentunya telah memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara. Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang yang merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman dan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara keduanya.⁵ Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani Bank dan Debitur, maka tidak ada pemberian kredit itu.⁶

⁴ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hal 1

⁵ Edy Putra Tje'Aman, 1985, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta: Liberty, hal 31.

⁶ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hal 98

Perjanjian kredit (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut akan mengikat para pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban para pihak. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur tentang hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang).⁷ Yang dimaksud dengan pinjam uang di sini adalah bahwa pemohon yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah kepada Bank Tabungan Negara dan kemudian disetujui oleh Bank yang bersangkutan, maka tidak serta merta Bank tersebut menyerahkan uang kepada pemohon, tetapi akan diserahkan kepada pihak pengembang (developer) yang akan menjalankan pinjaman uang tersebut. Pihak debitur akan menerima hasilnya yaitu rumah setelah pembangunan selesai dilaksanakan oleh pihak developer.

Namun dalam pelaksanaan perjanjian kredit (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut sering kali dijumpai bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik, atau yang disebut dengan wanprestasi sehingga menimbulkan masalah diantara para pihak yang harus diselesaikan bersama. Dalam keadaan seperti ini, maka harus diambil tindakan agar masalah tersebut segera diselesaikan dengan baik oleh para pihak dan demi kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sehingga perjanjian tetap terlaksana dengan baik sesuai dengan isi perjanjian.

⁷ Ibid, hal 98

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji hal tersebut lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan skripsi dengan judul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN TATA CARA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA BANK BTN DI SURAKARTA”**

B. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah diperlukan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai objek penelitian dan untuk menghindari terjadinya pengaburan dan perluasan masalah sebagai akibat luasnya ruang lingkup tentang objek yang akan dikaji, serta supaya penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan serta tujuan yang hendak dicapai. Penulis membatasi penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Surakarta. Pembatasan masalah ini dimaksudkan agar penelitian tetap fokus pada pokok permasalahan yaitu mengenai kredit pemilikan rumah, karena pada Bank Tabungan Negara Surakarta juga terdapat fasilitas kredit-kredit lain selain kredit pemilikan rumah.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis tersebut di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam Penulisan Hukum sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank BTN di Surakarta?
2. Bagaimanakah penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank BTN di Surakarta?

D. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank BTN di Surakarta?
2. Untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank BTN di Surakarta?

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil baik bagi penulis sendiri maupun bagi masyarakat pada umumnya.

Adapun manfaat penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Perbankan dan Hukum Perdata pada umumnya.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu Hukum Perdata pada umumnya dan hukum Perbankan pada khususnya, yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dan tata cara penyelesaian wanprestasi pada Bank BTN di Surakarta.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dan tata cara penyelesaian wanprestasi pada Bank BTN di Surakarta.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi dan gambaran kepada masyarakat pada umumnya dan semua pihak yang berkepentingan pada khususnya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian berfungsi sebagai alat atau cara untuk pedoman melakukan penelitian, sedangkan penelitian adalah suatu cara yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah yang bersifat ilmiah.

Agar penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah maka diperlukan suatu metode penelitian yang benar, sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik sesuai dengan rencana. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian yang akan dilakukan oleh penulis merupakan bentuk penelitian hukum. Yaitu suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan penalaran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisa dan juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum untuk kemudian mengadakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam suatu gejala yang bersangkutan.⁸

Disini penulis akan melakukan penelitian dengan mendasarkan pada pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada tataran kaidah hukum yang berlaku pada masyarakat dimana hukum tidak hanya dikonsepsikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah yang mengatur kehidupan dalam masyarakat, melainkan meliputi pula lembaga-lembaga dan proses berlakunya kaidah hukum itu dalam masyarakat.

Pendekatan empiris (yuridis sosiologis) dimaksudkan sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat.⁹

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif, karena penelitian ini bertujuan untuk melukiskan

⁸ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 43.

⁹ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal 61

pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dan tata cara penyelesaian wanprestasi pada Bank BTN di Surakarta. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁰

3. Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi pada Bank BTN Surakarta. Alasan memilih lokasi pada Bank BTN Surakarta karena lokasi tersebut merupakan Bank yang fokus terhadap pembiayaan perumahan dan terkait dengan permasalahan yang diteliti yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah, selain itu juga demi menghemat waktu serta biaya.

4. Sumber Data

a. Sumber data primer

Data primer ini berupa fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber data untuk tujuan penelitian sehingga diharapkan nantinya penulis dapat memperoleh hasil yang sebenarnya dari obyek yang diteliti.

b. Sumber Data sekunder

Data yang berupa dokumen, majalah, referensi, dari berbagai buku atau informasi dari berbagai media massa yang berkaitan dengan objek penelitian.¹¹

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 10

¹¹ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardino, 2004, *Metode Penelitian Huku.*, Buku Pegangan Kuliah, Surakarta: FH UMS, hal. 47.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Guna memperoleh data primer, dilakukan penelitian secara langsung terhadap obyek penelitian yaitu dengan cara wawancara, yaitu metode pengumpulan data melalui proses tanya jawab dengan cara menanyakan langsung kepada pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek yang diteliti.¹²

b. Studi Kepustakaan (*library research*)

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah di atas. Cara ini dimaksud untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pendapat yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

6. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto “*Analisis data kualitatif adalah merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan, dan perilaku nyata*”.¹³

¹² Sugiarto, Dergibson, siagian, 2001, *Teknik Sampling*, Jakarta: Gramedia pustaka Utama, hal 44.

¹³ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 32.

Data yang sudah diperoleh disusun dengan bentuk penyusunan data, kemudian dilakukan reduksi atau pengolahan data, menghasilkan sajian data dan seterusnya diambil kesimpulan.

G. Sistematika Skripsi

Dalam skripsi ini, sistematika penyusunan terdiri dari empat bab, dimana satu sama lain saling berkaitan, dan di setiap bab terdiri dari sub-sub bab. Untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini, sistematika penulisannya akan dibuat sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penelitian

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 3. Asas-asas Perjanjian
 - 4. Jenis-jenis Perjanjian

5. Berakhirnya perjanjian
- B. Tinjauan Tentang Wanprestasi
 1. Pengertian Wanprestasi
 2. Jenis-jenis Wanprestasi
 3. Dasar Hukum Wanprestasi
- C. Tinjauan Tentang Kredit
 1. Pengertian Kredit
 2. Jenis-jenis Kredit
 3. Fungsi Kredit
 4. Dasar Hukum Kredit
- D. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit
 1. Pengertian Perjanjian Kredit
 2. Bentuk Perjanjian Kredit
 3. Isi Perjanjian Kredit

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Tinjauan Tentang Bank Tabungan Negara
 1. Sejarah Perkembangan Bank Tabungan Negara
 2. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Cabang
Surakarta
- B. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank
BTN di Surakarta
- C. Penyelesaian Wanprestasi

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN