

**ASPEK JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (BTN) PERSERO**

(Studi Kasus di PT. BTN Persero Kota Surakarta)



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Syarat -syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Disusun Oleh:

**DYAH AYU ANGGRAENI
C 100 040 058**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Era reformasi yang telah berlangsung di Indonesia sejak tahun 1999 hingga saat ini, memberikan warna baru dan pembaharuan dalam kehidupan bangsa Indonesia khususnya dalam sistem pemerintahan dan Peraturan perundang-undangan. Dalam era reformasi tersebut pembangunan nasional dan pembaharuan merupakan suatu persoalan pokok yang harus diperhatikan dan direalisasikan dalam kehidupan bangsa Indonesia demi tercapainya salah satu cita-cita dan tujuan nasional, yaitu menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat serta mensejajarkan diri dengan negara-negara di dunia yang telah berkembang pesat.

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu bagian dari pembangunan nasional. Hal ini perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan karena merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang arahnya untuk kemakmuran masyarakat.

Untuk meletakkan kerangka dasar yang kuat bagi pengadaan perumahan dan pemukiman rakyat, terutama dalam meningkatkan partisipasi masyarakat maka diperlukan suatu pola pembiayaan perumahan yang baik dalam menentukan keberhasilannya.

Usaha untuk mengembangkan sistem tersebut diperlukan suatu rangkaian yang bersifat menyeluruh karena mencakup seluruh komponen yang terdiri dari:

1. Lembaga bidang keuangan perumahan yaitu BTN, Bank Hipotek Pemerintah dan Lembaga Pembiayaan Pemilikan Perumahan serta badan usaha.
2. Dana yang diperlukan dan cara dana tersebut dikerahkan dari masyarakat.
3. Penggunaan dana yang tersedia untuk pembangunan perumahan dan pemukiman termasuk kredit pemilikan rumah.
4. Rangsangan kebijakan, perpajakan, bantuan subsidi dari pemerintah.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan maka peranan pemerintah sangat dibutuhkan dalam menyediakan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Berbagai upaya yang dilakukan pemerintah untuk pembangunan perumahan yang layak huni antara lain pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS).

Tingkat ketergantungan dari pra pembeli rumah sekarang ini sangat terkait dengan kredit permintaan rumah, meningkatnya suku bunga akan sangat berpengaruh terhadap permintaan rumah. Berbagai usaha yang dilakukan lembaga perbankan untuk berkompetitif dalam persaingan suku

bunga KPR. Hal ini memberikan peluang untuk bisa memaksimalkan Kredit Pemilikan Rumah yang dikururkan oleh sektor perbankan untuk pembelian rumah bagi keluarga.¹

Perjanjian KPR berdasarkan perjanjian standard yang isinya telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya kepada debitur, kemudian di formulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan adendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank.

Memang tidak sedikit nasaban yang belum atau tidak mengetahui hukum perjanjian dan hukum perkreditan, sehingga pada waktu menghadapi kontrak yang demikian terpaksa menyetujuinya. Penggunaan *standard contract* tidak sesuai asas konsensualisme. Kata sepakat sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata dipandang tidak terpenuhi karena kata sepakat diperoleh dengan paksaan.²

Dengan adanya perjanjian baku (*standard contract*), dalam perjanjian KPR menimbulkan beberapa klausul yang tidak diduga nasabah pada saat melaksanakan kesepakatan. Dalam mengajukan KPR sering kali debitur hanya

¹ C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, hal. 108-109.

² Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Jakarta: Djambatan, hal. 63-64.

terfokus untuk mempersiapkan uang muka yang harus dikeluarkan. Padahal biaya-biaya lainnya cukup banyak dan jika ditotal nilainya bertambah banyak. Dalam proses mendapatkan kredit atau mengajukan kredit ada beberapa biaya yang harus dipertimbangkan, antara lain biaya asuransi dan biaya pengikatan kredit secara hukum, dan biaya penilaian jaminan.

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menjadi jaminan kredit ialah hak atas tanah, bukan tanah secara fisik, UUPA menyatakan hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dibebani hak tanggungan untuk menjamin pelunasan suatu hutang. Karena sifatnya yang istimewa, untuk dapat dibebani hak tanggungan, suatu benda harus ditunjuk oleh suatu undang-undang sebagai objek hak tanggungan yaitu UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam Undang-undang tersebut kekhawatiran dan keberadaan hak tanggungan ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.³

Di samping itu debitur dikenakan biaya provinsi kredit adalah jasa komisi pencairan kredit sekitar 1% dari Plafond kredit. Besarnya komisi ini relatif sama dari satu bank dengan bank yang lain. Bahkan seorang nasabah dikenakan pula biaya administrasi kredit yaitu biaya yang berkaitan dengan jasa pengurusan permohonan kredit.

Imbas krisis moneter berlarut-larut sangat dirasakan debitur. KPR dalam perjanjian kredit perumahan terkadang debitur kurang mendapatkan

³ Effendi Perangin, 1991. *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali, hal, 1-2.

perlindungan hukum. Hal ini dapat dijumpai pada fenomena kenaikan penetapan suku bunga yang kelewat batas menempatkan posisi lemah dan tak berdaya bagi pihak debitur.

KPR pada prinsipnya juga sama dengan kredit pada umumnya yang obyeknya adalah dana / uang yang kemudian diberikan rumah. KPR demikian juga sama halnya dengan perjanjian kredit yang lain, mempunyai degree of cruish, maka dalam KPR pun diperlukan jaminan / collateral demi untuk mengamankan dana yang telah dikeluarkan oleh Bank BTN. Jaminan yang dimaksud dalam hal ini adalah rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang aspek jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BTN (Persero) Kota Surakarta.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- A. Bagaimana prosedur pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. BTN Persero?
- B. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero?
- C. Aspek jaminan apa yang diterapkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero dan bagaimana cara pembebanannya?

- D. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan dalam pembebanan jaminannya, serta bagaimana cara mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis ini memiliki dua tujuan pokok, yaitu tujuan obyektif dan subyektif, dengan penjelasannya sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui prosedur pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. BTN Persero
 - b. Untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero
 - c. Untuk mengetahui Aspek jaminan apa yang diterapkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero dan bagaimana cara pembebanannya
 - d. Untuk mengetahui Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan dalam pembebanan jaminannya, serta bagaimana cara mengatasinya
2. Tujuan Subyektif
 - a. Untuk memperoleh bahan hukum terkait dengan aspek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Tabungan Negara (BTN) guna penyusunan penulisan hukum sebagai syarat dalam memperoleh gelar

Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- b. Sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka memberikan penerangan kepada masyarakat tentang aspek jaminan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

D. Manfaat Penelitian

Dalam melaksanakan suatu penelitian tentunya tidak terlepas dari suatu kenyataan yang diperoleh, sehingga diharapkan dapat memberikan manfaat yang bersifat praktis dan manfaat teoritis. Dengan ini penulis ingin memperoleh manfaat yaitu:

1. Manfaat Praktis
 - a. Memberikan pengetahuan mengenai prosedur pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. BTN Persero
 - b. Memberikan pengetahuan mengenai bentuk dan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero
 - c. Memberikan pengetahuan mengenai aspek jaminan apa yang diterapkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero dan bagaimana cara pembebanannya
 - d. Memberikan pengetahuan mengenai hambatan-hambatan apa yang timbul dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan dalam pembebanan jaminannya, serta bagaimana cara mengatasinya

2. Manfaat Teoritis

Menambah kepustakaan dalam bidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metodologi pada hakekatnya merupakan pedoman tentang cara-cara ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan di sini tergolong penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴

Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran dan memberikan data yang seteliti mungkin untuk dapat menggambarkan keadaan yang sebenarnya.⁵

2. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul yang penulis ajukan dan lebih terfokus pada ruang lingkup penelitian sehingga menjadi lebih rendah. Maka untuk memperoleh data yang berkaitan tentang permasalahan yang timbul, penulis mengambil lokasi penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Surakarta.

⁴ Soerjono Soekanto. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, 1986, hal, 6

⁵ Ibid

3. Jenis Data

Data yang terkumpul merupakan data kualitatif dimana datanya dinyatakan dalam keadaan yang sewajarnya atau sebagaimana adanya, tidak diubah dalam simbol-simbol atau bilangan.

a. Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung melalui penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Surakarta.

b. Data Sekunder

Buku-buku hukum dan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Penelitian Kepustakaan

Dimaksudkan untuk menelusuri, menghimpun, meneliti dan mempelajari buku-buku literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundangan, yang berkaitan dengan masalah-masalah yang diteliti.

b. Studi Lapangan

1) Wawancara

Yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada responden atau narasumber. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan keterangan-keterangan atau informasi dari individu-individu atau pejabat dari instansi tertentu, maupun pandangan atau

pendapat para responden yang diwawancarai untuk keperluan komparatif.

2) Observasi

Adalah melakukan pengamatan baik secara langsung maupun tidak langsung untuk memperoleh gambaran-gambaran atau deskripsi-deskripsi khusus.

3) Responden

Dalam hal ini pihak-pihak yang penulis harapkan untuk membantu dan memberikan data, sehubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini. Pihak yang dimaksud di sini adalah pihak yang berwenang dan pimpinan serta karyawan PT. BTN Persero Kota Surakarta.

4) Penentuan Responden

Dalam penelitian ini pemilihan dan penentuan responden dilakukan berdasarkan pertimbangan bahwa responden mempunyai pengetahuan karena disiplin ilmunya, pengalaman maupun jabatannya sehingga dianggap tahu akan permasalahan yang akan diteliti.

5) Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh, disusun secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang

baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai obyek penelitian.

F. Sistematika Skripsi

Dalam penulisan skripsi ini penulis membatasi keseluruhan skripsi dalam empat Bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metodologi Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Asas-asas Hukum dalam Perjanjian
 - 3. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 4. Jenis-jenis Perjanjian
 - 5. Berakhirnya Perjanjian
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit dan KPR
 - 1. Pengertian Kredit dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 - 2. Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

3. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit
 4. Mekanisme Perlindungan Nasabah
- C. Aspek Jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
1. Pengertian Jaminan
 2. Macam-macam Jaminan
 3. Hak Tanggungan
 - a. Pengertian Hak Tanggungan
 - b. Subyek dan Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapuskan Hak Tanggungan
 - c. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan
 - d. Eksekusi dan Pencoretan Hak Tanggungan
 - e. Sanksi Administrasi

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Prosedur pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. BTN Persero?
- B. Bentuk dan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero?
- C. Aspek jaminan yang diterapkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN Persero dan bagaimana cara pembebanannya

- D. Hambatan-hambatan yang timbul dalam perjanjian Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) dan dalam pembebanan jaminannya,
dan bagaimana cara mengatasinya

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN