

PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH

SURAKARTA

“NASKAH PUBLIKASI SKRIPSI”



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas –tugas dan Syarat-syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Mummadiyah Surakarta

Oleh:

HENDRO PRASETYO ADHI

C.100.070.110

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Rabu

Tanggal : 27 Juni 2012

Dewan Penguji

Ketua : Aslamiah, S.H., M.Hum. ()

Sekretaris : Suparto, S.H. ()

Anggota : Muhamad Sandjoyo, SH., M.Hum. ()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Muchamad Iksan, S.H., M.H.)

ABSTRAK

Hendro Prasetyo Adhi, NIM C100070110, PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH SURAKARTA, Penulisan Hukum (Skripsi), Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012.

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui tentang prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BNI Syariah Surakarta dan proses penyelesaian apabila terjadi wanprestasi yang di lakukan oleh debitur di PT. BNI Syariah Surakarta.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah adalah yuridis empiris, yaitu suatu penelitian dimana yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data-data primer di lapangan yang dengan berpegang teguh pada segi-segi yuridis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam proses pemberian kredit kepemilikan rumah di PT. BNI Syariah Surakarta ada 6 tahap dan analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah di PT. BNI Syariah Surakarta. Dan dalam penyelesaian wanprestasi PT BNI Syariah Surakarta menyelesaikanya dengan cara musyawarah untuk mencapai kata mufakat.

ABSTRAK

Hendro Prasetyo Adhi, NIM C100070110, PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH SURAKARTA, Penulisan Hukum (Skripsi), Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012.

The purpose of this study is to know about the mortgage application procedure credit of housing ownership in PT. BNI Syariah Surakarta and process in case of tort will be undertaken by debtor in PT. BNI Syariah Surakarta.

The research method used in this study juridical empirical, a study which examined the data secondary is followed by a study of field data primer by sticking to the terms of juridical.

The results of this study indicate that in the process of grating mortgages credit of housing ownership in PT. BNI Syariah Surakarta there are 6 stages and 5C analysis as a basis for consideration of grating mortgages in PT. BNI Syariah Surakarta and the completion tort PT. BNI Syariah Surakarta finish it way of deliberation to reach a consensus.

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka menyalurkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurka itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang bidang yang produktif, bagi pencapaian sarana pembangunan.

Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian jual beli “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang laen aatau lebih”. Dan syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yang terdiri dari :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Penyaluran kredit seperti yang di lakukun oleh bank BNI Syariah seperti ini pasti ada resiko. Adapu resiko yang sering di hadapai yakni kredit macet atau wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan

kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana prosedur dalam pengajuan kredit kepemilikan rumah pada PT. BNI Syariah surakarta?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BNI Syariah Surakarta?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

- a. Tujuan Obyektif
 1. Untuk mengetahui tentang prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BNI Syariah Surakarta
 2. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BNI Syariah Surakarta
- b. Tujuan Subyektif
 1. Untuk melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian
 2. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis di bidang perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

¹ <http://www.ArtiWanprestasi.com> diunduh Sabtu 14 April 2012 pukul 12.00 WIB

D. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Yuridis empiris, yaitu suatu penelitian dimana yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data-data primer di lapangan yang dengan berpegang teguh pada segi-segi yuridis.²

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis terhadap objek yang diteliti.³

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di BNI Syariah Surakarta.

4. Sumber Data

- a) Primer
- b) Sekunder

5. Metode Pengumpulan Data

- a) Study Kepustakaan
- b) Penelitian Lapangan

6. Analisis Data

Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

² Ronni Hanitijo Soemitro.1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimentri*, Jakarta : Ghalia iIndonesia. Hal 9.

³ Soejono Soekanto.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI. Jakarta. Hal.13.

PEMBAHASAN

A. Proses dan Prosedur Pengajuan Kredit Perumahan (KPR) Yang Digunakan Oleh PT. BNI Syariah Surakarta

Sesuai dengan standar operasional prosedur yang digunakan oleh PT. Bank BNI Syariah Surakarta dalam pengajuan kredit, maka PT. BNI Syariah Surakarta memiliki proses dan prosedur pengajuan kredit sebagai berikut:

1. Pemberkasan

Pemberkasan merupakan suatu tahap awal dalam pengajuan kredit, pemberkasan meliputi berkas-berkas/dokumen-dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat dalam pengajuan kredit.

2. Wawancara

Wawancara merupakan tahap kedua yang dilakukan dalam proses pengajuan kredit, wawancara bertujuan untuk mengetahui watak/karakter calon debitur guna mengenal calon debitur

3. DUP (Daftar Usulan Pemohon)

DUP (Daftar Usulan Pemohon) merupakan hasil keputusan sementara dari analisis yang dilakukan berdasarkan data yang ada, didalam DUP memuat tentang keterangan tentang calon debitur (nama, alamat, No. rekening), jenis kredit/plafon kredit, jumlah kredit, serta jangka waktu kredit.⁴

⁴ Hasil wawancara dengan Zulfahmi.AR Jabatan Pengurus Pemimpin Cabang PT Bank BNI Surakarta, tanggal 23 desember 2011.

4. SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit)

SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) merupakan keputusan final dari hasil analisis data yang telah dilakukan, SP3K di terbitkan setelah DUP disetujui dan ditandatangani secara syah oleh pejabat kredit (analisis kredit, kepala unit ritel dan kepala).

5. Pengikatan Kredit

Pengikatan kredit ini dilakukan dengan penanda tangananan perjanjian kredit antara pihak calon debitur dengan pihak bank yang disaksikan oleh notaris dan developer rumah yang dibeli calon debitur.

6. Realisasi Kredit

Pada tahap ini pengajuan kredit telah disepakati dan realisasi kredit atau pencairan kredit dilakukan dengan cara pengkreditan No. rekening yang telah dibuka oleh debitur, realisasi dilakukan setelah penanda tangan surat pengikatan kredit selesai.

Sesuai dengan UU Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 yang mengharuskan setiap bank mempunyai pedoman analisis guna menghindari adanya resiko, maka PT. BNI Syariah Surakarta menerapkan pedoman analisis dasar 5C yang kemudian dituangkan dalam laporan perangkat analisa kredit, dan laporan perhitungan kelayakan/skoring (*credit scoring model*).

Berdasarkan hasil uraian yang telah disampaikan diatas mengenai prosedur dalam pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. BNI Syariah Surakarta sudah melaksanakan UU N0.21 tahun 2008 dengan tegas mengakui

keberadaan dan fungsinya bank bagi hasil atau bank syariah dan ketentuan mengenai perjanjian dalam KUHPerduta. Dalam penilaian kelayakan nasabah pihak PT. BNI Syariah Surakarta menggunakan prinsip 5 C yang meliputi :

- a. Watak/Karakter (*Character*)
- b. Kemampuan (*Capacity*)
- c. Modal (*Capital*)
- d. Kondisi/Prospek (*Condition*)
- e. Agunan (*Collateral*)

B. Penyelesaian debitur wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BNI Syariah Surakarta

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.

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 (Pengurus Piutang Negara).

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

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 suratPerintah 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.

Berdasarkan hasil uraian yang telah disampaikan diatas mengenai cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BNI Syariah Surakarta, PT BNI Syariah Surakarta sudah melaksanakan sesuai UU No.21 tahun 2008. Dimana PT. BNI Syariah Surakarta telah melaksanakan prosedur cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredi KPR mulai pemberian : surat peringatan pertama, surat peringatan kedua, surat peringatan ketiga dan apabila debitur belum bisa melaksanakan kewajibannya maka PT. BNI Syariah Surakarta menyerahkan

permasalahan kepada BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) untuk ditindak lanjuti.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses terjadinya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BNI Syariah Surakarta antara lain ada tiga tahap yaitu tahap pertama merupakan tahap wawancara antara pihak debitur dengan pihak BNI Syariah, dari hasil wawancara ini BNI Syariah dapat melakukan seleksi awal terhadap calon debitur mengenai karakter dari pemohon atau debitur setelah mengajukan permohonan melalui BNI Syariah 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 BNI Syariah Surakarta kepada calon debitur tersebut yang berupa rumah dan tanah yang akan dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut. Tahap kedua yaitu tahap pembinaan kredit dalam tahap ini akan diadakan rekonsiliasi atau konfirmasi, tujuannya yaitu untuk menghindarkan hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal kekeliruannya dalam pembukuan angsuran. Tahap yang ketiga yaitu tahap penyelamatan kredit, di dalam tahap ini pihak BNI Syariah Surakarta 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 BNI Syariah Surakarta 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 BNI Syariah 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

1. Agar PT. BNI Syariah Surakarta lebih meningkatkan lagi dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat menengah kebawah.
2. 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 BNI Syariah Surakarta.

Daftar Pustaka

Soemitro, Ronni Hanitijo.1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia iIndonesia.

Soekanto, Soejono.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI. Jakarta.

Peraturan Perundangan

Undang-Undanga KUHPerdata

Undang-Undang No 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

website

<http://www.ArtiWanprestasi.com>diunduhsabt u 14 april 2012 pukul 12.00 WIB.