

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MANADO MENURUT UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN<sup>1</sup>**

Oleh: Mariane Mogot Limpele<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan bangunan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado dan apa kendala-kendala yang timbul dari pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan bangunan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang menekankan pada aspek hukum di lapangan dikaitkan dengan aturan yang berlaku dan disimpulkan: 1. PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., yang selanjutnya disebutkan dengan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai salah satu bank pemberi fasilitas kredit pemilikan rumah di Sulawesi Utara khususnya di kota Manado. Dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah, BTN melakukan analisis kredit dengan menggunakan metode analisis 5C atau *The Five C's analysis* dalam memutuskan apakah kredit yang diajukan oleh pemohon diterima atau ditolak, yaitu: 1) *Character*, 2) *Capacity*, 3) *Capital*, 4) *Collateral*, 5) *Condition of economy* agar tidak terjadi kredit macet. 2. Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah terjadinya wanprestasi, timbulnya kredit macet yang mengakibatkan cedera janji. Dalam menghadapi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, pihak kreditur melakukan upaya penyelesaian dengan cara eksekusi pelelangan hak tanggungan.

Kata kunci: Perjanjian kredit, jaminan, hak milik atas tanah dan bangunan

**PENDAHULUAN**

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Diva A. E. Rombot, SH, MH; Engelen R. Palandeng, SH, MH  
<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101141

**A. Latar Belakang Penelitian**

Rumah atau tempat tinggal adalah salah satu dari bagian pokok dalam kehidupan manusia. Rumah dapat berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.<sup>3</sup> Dalam usaha untuk memiliki rumah khususnya bagi masyarakat yang kekurangan modal dapat menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank untuk membeli rumah yang dibangun oleh *developer* (perusahaan pengembang) secara kredit yang dijamin keamanannya. Dalam beberapa tahun terakhir, pengguna produk ini tumbuh cukup signifikan bersamaan dengan kenaikan pasar properti terutama rumah di Indonesia.<sup>4</sup>

Kredit merupakan kegiatan usaha bank yang paling utama dalam menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Kredit antara lain memfasilitasi permodalan terhadap usaha melalui kredit perbankan, untuk mengembangkan usahanya agar dapat berdaya saing, mengingat kendala yang paling dominan adalah permodalan.

Menurut Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah, "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga." Intisari dari pemberian kredit oleh bank adalah karena adanya kepercayaan setelah analisis yang mendalam terhadap itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan calon debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Yusep Kamaludin, *Buku Pintar Membangun Rumah*, TransMedia Pustaka, Jakarta, 2008, hlm. 2.

<sup>4</sup> Website Kredit Go Go: <https://kreditgo.go.com/artikel/Kredit-Pemilikan-Rumah/Kenapa-Saya-Harus-KPR-Rumah-Ini-Alasannya.html>, Diakses : Manado, 21 September 2016, 11:00 WITA.

<sup>5</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan – Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 76.

PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., yang selanjutnya disebutkan dengan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai salah satu bank pemberi fasilitas kredit pemilikan rumah dan sangat berperan dalam pemerataan pemilikan perumahan. Dalam pemberian kredit pemilikan rumah kepada masyarakat bank harus menerapkan prosedur yang telah ditentukan oleh pemerintah agar dalam pelaksanaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemberian kredit pemilikan perumahan tetap memperhatikan kepentingan rakyat banyak, bukan semata-mata berorientasi pada keuntungan pihak bank.<sup>6</sup>

Hal-hal di atas merupakan alasan untuk membahas mengenai pemberian kredit oleh Bank Tabungan Negara terhadap perumahan rakyat dalam bentuk skripsi yang berjudul: "Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado Menurut UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan".

## B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan bangunan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado?
2. Apakah kendala-kendala yang timbul dari pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan bangunan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado?

## C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang menekankan pada aspek hukum di lapangan dikaitkan dengan aturan yang berlaku.

## HASIL PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado

#### 1. Prosedur Pemberian KPR

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pemberian kredit

pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara, yaitu:

- 1) Persyaratan Pemohon:
  - a. Warga Negara Indonesia (WNI).
  - b. Perorangan / Rumah Tangga.
  - c. Usia minimal: 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak dalam pengampuan).
  - d. Penghasilan: memiliki penghasilan baik bersifat tetap (*fixed income*) atau penghasilan tidak tetap (*non fixed income*) yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan bunga) untuk kredit ini sampai kredit lunas.
  - e. Masa kerja atau lama usaha: memiliki pekerjaan tetap sebagai karyawan, wiraswasta, atau profesional dengan masa kerja atau lama usaha minimal 1 (satu) tahun.
  - f. Tidak memiliki kredit bermasalah baik di Bank Tabungan Negara maupun bank lain.
  - g. Menyampaikan dokumen persyaratan lengkap sesuai *checklist*.
- 2) Persyaratan Khusus:
  - a. Menyampaikan NPWP Pribadi atau SPT Pasal 21 *Form A1* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - b. Belum pernah memiliki rumah atau satuan rumah susun (untuk KPR SARUSUN Bersubsidi, KPR Bersubsidi, KPR dengan fasilitas subsidi BPJS Ketenagakerjaan).
  - c. Belum pernah menerima subsidi perumahan atau satuan rumah susun (untuk KPR SARUSUN Bersubsidi, KPR Bersubsidi, KPR dengan fasilitas subsidi BPJS Ketenagakerjaan).
  - d. Berpenghasilan perbulan sampai dengan Rp. 4 Juta (untuk KPR Bersubsidi).
  - e. Berpenghasilan perbulan sampai dengan Rp. 7 Juta (untuk KPR SARUSUN Bersubsidi).

<sup>6</sup> Website Bank Tabungan Negara;  
<http://www.btn.co.id/id/content/Produk/Produk-Kredit/>,  
Diakses : Manado, 21 September 2016, 11:15 WITA.

- f. Peserta BPJS Ketenagakerjaan (untuk KPR dengan fasilitas subsidi BPJS Ketenagakerjaan).
- g. Menyampaikan brosur Rumah Sejahtera dari Pengembang.

## 2. Tata Cara Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh bank dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., yang bertindak sebagai kreditur memastikan bahwa debitur memiliki agunan berupa tanah dan bangunan sebagai jaminan untuk dilakukan pengikatan hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk menjamin Bank apabila terjadi wanprestasi (cidera janji).

Tata cara dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan:

- a. Pihak kreditur memastikan kelengkapan permohonan data kredit yang telah diajukan pemohon.
- b. Setelah dinyatakan lengkap dan disetujuinya pemberian kredit, maka pihak kreditur mengeluarkan surat penegasan pemberian kredit terhadap pemohon yang telah disetujui.
- c. Selanjutnya dilakukan akad kredit atau penandatanganan perjanjian kredit dengan pihak debitur dan penandatanganan akta-akta notaris yang berkaitan dengan pemberian kredit dan pengikatan hak tanggungan dengan pihak notaris terhadap pemohon yang disetujui.
- d. Kemudian pihak kreditur melakukan realisasi kepada debitur sesuai dengan kesepakatan kredit dalam perjanjian kredit.

## 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Allan Sondakh (2016)<sup>7</sup>, dapat diterangkan hak dan kewajiban para pihak, antara lain:

### 1. Kreditur

Hak Kreditur, antara lain:

- a. Kreditur berhak untuk memegang jaminan agunan berupa tanah dan bangunan dengan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan terhadap objek tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebagai pemegang hak tanggungan sampai hutang debitur telah dilunasi.
- b. Kreditur berhak melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan sebagai hak eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan terhadap objek tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan ketika debitur wanprestasi (cidera janji).

Kewajiban Kreditur, antara lain:

- a. Kreditur wajib menyerahkan seluruh jaminan agunan yang telah diperjanjikan dan mengeluarkan surat roya (pencoretan) untuk melepas hak tanggungan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebagai pemegang hak tanggungan setelah debitur telah melunasi seluruh kewajiban hutang yang diperjanjikan.
- b. Kreditur wajib memberitahukan kepada debitur sebelum melakukan pelelangan atau eksekusi hak tanggungan.

### 2. Debitur

Hak Debitur, antara lain:

- a. Debitur berhak mendapatkan seluruh jaminan agunan ketika debitur telah melunasi seluruh hutang yang telah diperjanjikan.
- b. Debitur berhak mendapatkan informasi terhadap pemberitahuan akan dilakukan pelelangan atau eksekusi hak tanggungan.

Kewajiban Debitur, antara lain:

Debitur wajib untuk menyerahkan seluruh jaminan agunan berupa tanah dan bangunan sesuai dengan perjanjian kredit, sejak perjanjian kredit dan pengikatan jaminan tersebut telah ditandatangani.

<sup>7</sup> Bapak Allan Sondakh adalah karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Manado. Wawancara dilakukan tanggal 7 November 2016.

## B. Kendala-Kendala yang Timbul dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado

Pada umumnya kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian kredit di Bank Tabungan Negara ketika telah terjadi kesepakatan perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur yaitu terjadi kredit macet sehingga mengakibatkan cedera janji, atau dalam istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) terjadi wanprestasi. Adapun pengertian kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.<sup>8</sup>

Kredit macet adalah kredit dengan kolektibilitas macet, kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada pengadilan atau Badan Urusan Piutang Negara atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit. Terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pada umumnya selain berasal dari masalah yang berasal dari bank, juga berasal dari nasabah (debitur).<sup>9</sup>

Penyebab timbulnya kredit macet dapat dikelompokkan menjadi tiga sumber, yaitu sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Faktor Intern Bank, antara lain:
  - a. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit.
  - b. Rendahnya kemampuan dan ketelitian bank dalam melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan calon nasabah debitur.
  - c. Komunikasi antara bank dan nasabah debitur tidak berjalan lancar.
2. Faktor Ekstern, meliputi:
  - a. Perkembangan kondisi ekonomi atau bidang usaha yang tidak menguntungkan yang mengakibatkan penurunan jumlah

hasil penjualan barang dan jasa yang mereka usahakan.

- b. Faktor alam.
3. Faktor Nasabah Debitur, yaitu:

Terjadi kerusakan moral dari sebagian nasabah debitur, baik kredit besar maupun kredit kecil. Bukti dari tidak adanya itikad baik dari para nasabah debitur tersebut, yaitu melakukan pinjaman yang tidak semestinya atau melakukan penipuan untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya untuk kepentingan sendiri.

Kasus yang umumnya terjadi di Bank Tabungan Negara, antara lain: nasabah yang terlambat membayar angsuran perumahan sehingga mengakibatkan timbulnya kredit macet, debitur-debitur yang tidak kooperatif dan tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, dan debitur mengulur-ulur waktu untuk menyelesaikan kreditnya.

Pihak kreditur dalam menyelesaikan kendala-kendala di atas adalah dengan melakukan eksekusi pelepasan hak tanggungan untuk menyelamatkan piutang yang masih belum dipenuhi pihak debitur sesuai dengan perjanjian kredit yang telah mengikat secara hukum antara para pihak, dengan tidak mengabaikan hak dan kewajiban para pihak sehingga tidak terjadi gugatan dikemudian hari. Namun dalam praktik perbankan, apabila terjadi kredit macet tidak selalu dilakukan eksekusi benda objek jaminan karena biasanya bank melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara lain sebelum akhirnya melakukan eksekusi tersebut.<sup>11</sup>

Untuk menyelesaikan dan menyelamatkan kredit yang dikategorikan macet, dapat ditempuh usaha-usaha sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali), yaitu perubahan syarat-syarat kredit menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang apabila terjadi atau tidak terjadi perubahan terhadap besarnya angsuran. Tentu tidak kepada semua debitur dapat diberikan kebijakan ini oleh bank, melainkan hanya kepada debitur yang menunjukkan itikad baik

<sup>8</sup> Etty Mulyati, op. cit. hlm. 206.

<sup>9</sup> Ibid., hlm. 207.

<sup>10</sup> Ibid., hlm. 208.

<sup>11</sup> Ibid., hlm. 209.

<sup>12</sup> Ibid., hlm. 203-205.

dan memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit.

2. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit yang tidak terbatas pada jadwal, jangka waktu, dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimal saldo kredit.
3. *Restructuring* (Penataan Kembali), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank dan atau sebagai tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., yang selanjutnya disebutkan dengan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai salah satu bank pemberi fasilitas kredit pemilikan rumah di Sulawesi Utara khususnya di kota Manado. Dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah, BTN melakukan analisis kredit dengan menggunakan metode analisis 5C atau *The Five C's analysis* dalam memutuskan apakah kredit yang diajukan oleh pemohon diterima atau ditolak, yaitu: 1) *Character*, 2) *Capacity*, 3) *Capital*, 4) *Collateral*, 5) *Condition of economy* agar tidak terjadi kredit macet.
2. Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah terjadinya wanprestasi, timbulnya kredit macet yang mengakibatkan cedera janji. Dalam menghadapi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, pihak kreditur melakukan upaya penyelesaian dengan cara eksekusi pelelangan hak tanggungan.

### B. Saran

1. Pihak bank dalam menerapkan pemberian kredit dengan jaminan hak

tanggungan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pihak bank selayaknya melakukan analisis pemberian kredit dengan baik dan seksama agar dapat meminimalisasi risiko terjadinya kredit macet, penyalahgunaan kredit, dan penyelamatan aset. Pihak debitur dalam melakukan penyelesaian kredit macet harus didasari dengan itikad baik, jujur, terbuka dan saling percaya dengan pihak kreditur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, dan H. Zainal Asikin. 2004. **Pengantar Metode Penelitian Hukum**. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Hariyani, Iswi. 2010. **Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet**. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Hartanto, J. Andy. 2015. **Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditor Separatis dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit**. Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya.
- Kamaludin, Yusep. 2008. **Buku Pintar Membangun Rumah**. Jakarta: TransMedia Pustaka.
- Mulyati, Ety. 2016. **Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)**. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Salim HS, H. 2016. **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sembiring, Sentosa. 2012. **Hukum Perbankan Edisi Revisi**. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Setiawan, R. 1979. **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**. Bandung: Bina Cipta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. Jakarta: UI Press.
- Soenandar, Taryana. et. al. 2016. **Kompilasi Hukum Perikatan**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2015. **Hukum Perjanjian**. Jakarta: Penerbit Intermasa.
- Supianto. 2015. **Hukum Jaminan Fidusia: Prinsip Publisitas pada Jaminan**

- Fidusia.** Jakarta: Penerbit Garudhawaca.
- Suyatno, Thomas. et. al. 1991. **Kelembagaan Perbankan.** Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Suyatno, Thomas. et. al. 1995. **Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat.** Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, Rachmadi. 2003. **Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia.** Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Wijaya, Sandrina. 2009. **Surat Perjanjian Bisnis Langsung Deal.** Yogyakarta: Penerbit Pustaka Grahatama.

#### Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

#### Sumber Lainnya

- “Jenis-Jenis Kredit di Bank”, dimuat dalam <https://bankernote.com/jenis-jenis-kredit-di-bank-pinjaman/>. Diakses tanggal 29 September 2016, 9:15 WITA.
- “Kenapa Saya Harus KPR Rumah?”, dimuat dalam <https://kreditqogo.com/artikel/Kredit-Pemilikan-Rumah/Kenapa-Saya-Harus-KPR-Rumah-Ini-Alasannya.html>. Diakses tanggal 21 September 2016, 11:00 WITA.
- “Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam-Macamnya”, dimuat dalam <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>. Diakses tanggal 23 Januari 2017, 16:00 WITA.
- “Produk dan Layanan Bank Tabungan Negara”, dimuat dalam <http://www.btn.co.id/id/content/Produk/>. Diakses tanggal 24 Oktober 2016, 14:00 WITA.

- “Produk Kredit Bank Tabungan Negara”, dimuat dalam <http://www.btn.co.id/id/content/Produk/Produk-Kredit/>. Diakses tanggal 21 September 2016, 11:15 WITA.
- “Tujuan, Fungsi, Manfaat dan Jenis Kredit”, dimuat dalam <https://yuniarharyati.blogspot.co.id/2013/04/tujuan-fungsi-manfaat-dan-jenis-kredit.html>. Diakses tanggal 29 September 2016, 9:00 WITA.
- Wawancara dengan Bapak Allan Sondakh, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Manado. Wawancara dilakukan tanggal 7 November 2016.