

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

Oleh : Ferindoni

1209136087 (Perdata Bisnis)

Pembimbing: Dr. Maryati Bachtiar., SH.,M.Kn

Riska Fitriani, SH., M.H

Alamat : Gobah, No. 4 D

Email: Ferin\_doni@yahoo.com

### Abstrak

The embodiment of the people's welfare is characterized by increasing a decent life and dignity and insufficient basic needs are food, clothing, shelter, health, education, and employment. The house is a basic need and has a very important function for human life. To have a home, not all communities can purchase for cash, especially low income community group and the medium. Housing loan program is implemented by the bank that has the function or main activity is collecting funds from the public and channel them back to the community. State Savings Bank is one of the state banks designated to implement the program of housing loans with a credit facility, called the Home Loan Savings Bank or often known as KPR-BTN as a program in the field of public housing. The author chose PT. Bank BTN. Tbk. Pekanbaru as the object of the study site because in my experience relating to the title, as well as PT. Bank BTN. Tbk is a bank that has become the Financing of home loans in Pekanbaru. PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru, the authors conducted a study giving home loans with an interest rate of 7.25% (fixed rate) in 2014, and 5% interest (fixed rate) in 2015.

Issues examined in this study are: First, How the home loan agreement implementation in PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru? Second, Any defaults that occurred in the implementation of the home loan agreement in PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, Third How barriers and efforts made by PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru in the completion of tort committed by the debtor in the implementation of home loans?

This type of research is a sociological law research. Source data used are primary data and secondary data, engineering data collection using interviews and literature study. In this study the authors used a qualitative analysis, in drawing conclusions using inductive method of thinking.

Results from this study is the first, full implementation of the processes of granting credit, debtor must meet dengan housing developers who want to buy, then define housing units, and determining the Bank that will be used as a creditor. After that the debtor meets the requirements to be submitted to the bank. Second, tort either of the banks as creditor or of the debtor such as slow granting a certificate at the letter in full, bad credit and Sell / Rent Object without the knowledge of bank credit. third, Barriers In Settlement Default The dilakukan By Debtor In Execution Mortgage Debtors are no longer able to pay, the Borrower No Good faith, Developer Obscure Object of credit in case of dispute.

Keywords: Agreement - Mortgage - PT. Bank BTN. Tbk

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 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 ....”<sup>1</sup>

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai kebutuhan dasar manusia, rumah mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai perlindungan jati diri. Secara individu maupun kelompok manusia berusaha memiliki rumah sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan.<sup>2</sup> Untuk memiliki rumah, tidak semua golongan masyarakat dapat membeli secara tunai, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

Menurut Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Jo Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992 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. Pada aspek ini, momentum yuridis yang melatarbelakangi hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur adalah asas konsensualisme, yang tercermin dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subjektif untuk melahirkan perjanjian, sedangkan uang atau yang dipersamakan dengan itu merupakan objek perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1320 Ayat (4) Jo Pasal 1337 KUHPerdara.<sup>3</sup>

Bank dalam memberikan kredit menerapkan apa yang dinamakan prinsip 5P yaitu :<sup>4</sup>*Party* (Para Pihak), *Purpose* (Tujuan), *Payment* (Pembayaran), *Profitability* (Perolehan laba), *Protection* (Perlindungan)

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

<sup>1</sup> Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, Alinea ke IV

<sup>2</sup> Website Unikom Center; <http://dir.unikom.ac.id/jbptunikompp-gdl-serlipurna-26160> diakses pada tanggal 11 Februari 2016 Pukul 22.10 WIB

<sup>3</sup> Lukman Santosa AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hal. 59-60

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 24

sebagai program dibidang perumahan rakyat..<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Bentuk Hukum Bank Tabungan Negara diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Tabungan Negara, Bank Tabungan Negara berubah menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero).<sup>6</sup>

Perjanjian kredit 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)<sup>7, 8</sup>

Agunan menurut Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>9</sup>

Penulis memilih Bank PT. Bank BTN. Tbk. Pekanbaru sebagai objek lokasi penelitian dikarenakan berdasarkan pengalaman penulis yang berkaitan dengan judul, serta karena PT. Bank BTN. Tbk merupakan bank yang banyak menjadi Pembiayaan

dalam kredit rumah di Kota Pekanbaru. PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru, yang menjadi tempat penulis melakukan penelitian memberikan kredit pemilikan rumah dengan suku bunga 7,25 % (*Fixed rate*) pada tahun 2014, dan bunga 5 % (*Fixed rate*) pada tahun 2015. Berdasarkan data dari hasil Riset yang dilaksanakan oleh penulis di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru mengenai pelaksanaan perjanjian kredit rumah di PT. Bank BTN.Tbk pada tahun 2014 dan 2015, diperoleh data berikut :<sup>10</sup>

**Tabel I.1**  
**Data Debitur Kredit Rumah di PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru**

<b>N O</b>	<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Debitur yang Memenuhi Prestasi</b>	<b>Jumlah Debitur yang Wanprestasi</b>	<b>Jumlah Debitur Keseluruhan</b>
<b>1</b>	2014	3348	1501	4849
<b>2</b>	2015	5109	1074	6183

**Sumber data : hasil riset di PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru**

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah di Bank BTN.Tbk Pekanbaru banyak terjadi wanprestasi. Di dalam salah satu surat perjanjian yang penulis peroleh dari PT. Bank BTN .Tbk Pekanbaru, Nomor 0003920151211000033 atas nama PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru yang diwakilkan oleh Sub Branch Head Ibu Herlinda, dan debitur atas nama ibu FAU (Inisial).

Berdasarkan wawancara dengan Asset Menagement Division PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, diketahui bahwa langkah yang dilakukan PT. Bank

<sup>5</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003, hal 1

<sup>6</sup> Danang Cahyo, 2008, *Eksistensi Bank Tabungan Negara*, Jurnal BTN, Jakarta, Hal. 21-22.

<sup>7</sup> *Ibid*

<sup>8</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, PT. Djambatan, 1995, hal. 43.

<sup>9</sup> Pasal 1 Angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>10</sup> Hasil Riset di PT Bank BTN Pekanbaru

BTN. Tbk Pekanbaru apabila ada debitur yang wanprestasi adalah :

1. Dalam 1 bulan pertama diberi peringatan melalui telephone;
2. Dalam jangka waktu 2 bulan, rumah dipasang stiker bahwa rumah dalam pengawasan bank dan melakukan penagihan ke debitur;
3. Dalam waktu 3 bulan diberikan surat peringatan 1 sampai surat peringatan 3 dalam jarak waktu 12 hari;
4. Apabila dalam waktu 6 bulan tidak dibayar, maka bank akan melakukan eksekusi dan melelang obyek kredit.;

Berdasarkan latarbelakang di atas maka menarik untuk diteliti yang dituangkan dalam bentuk proposal skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan perjanjian kredit rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru?
2. Apa saja wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru?
3. Bagaimana hambatan dan upaya yang dilakukan PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru dalam penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan kredit rumah?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian

kredit rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

- c. Untuk mengetahui hambatan dan upaya yang dilakukan PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru dalam penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan kredit rumah.

## **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Bagi Penulis
- b. Bagi Dunia Akademik
- c. Bagi Instansi Terkait

## **D. Kerangka Teori**

### **1. Asas-Asas dalam Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara, didefinisikan sebagai “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak kepada satu orang atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor).

Hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :

- a) Asas Kebebasan Berkontrak
- b) Asas Konsensualisme
- c) Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian
- d) Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)
- e) Asas Kepribadian

Penulis menggunakan asas-asas dalam perjanjian pada penelitian ini karena penulis akan menggunakan teori ini sebagai pisau analisis dalam menganalisa pelaksanaan perjanjian kredit rumah yang dilakukan para pihak menurut

peraturan perundang-undangan di Indonesia.

## 2. Konsep Pemberian Kredit

Aspek yuridis dari suatu perjanjian kredit, yaitu adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Oleh karena itu analisis secara yuridis yang akan dilakukan oleh bank terhadap calon debitur meliputi analisis terhadap terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan di antara kedua pihak yaitu pihak bank dengan pihak calon debitur, cakap untuk membuat perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal.

## E. Kerangka Konseptual

1. Pelaksanaan adalah kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan.<sup>11</sup>
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih;
3. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
4. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal

<sup>11</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hal. 488.

atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

5. Agunan adalah Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
6. PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru adalah salah satu bank pemberi fasilitas kredit pemilikan rumah dan berperan dalam pemerataan pemilikan perumahan.

## F. Metode penelitian

### 1. Jenis penelitian

Ditinjau dari sudut metode penelitian ini dapat digolongkan dalam jenis penelitian hukum sosiologis (empiris), yaitu sebagai usaha melihat pengaruh berlakunya hukum positif terhadap kehidupan masyarakat. Sifat penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara jelas dan juga terperinci mengenai permasalahan yang diteliti oleh penulis.

### 2. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini maka penelitian tersebut dilakukan di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya sehubungan dengan penelitian ini.<sup>12</sup>

1. Divisi Kredit PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru
2. Legal Kredit PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

<sup>12</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta :2002, hlm.44.

3. Debitor wanprestasi Kredit Rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

**b. Sampel**

Untuk mempermudah penulis dalam melakukan penelitian maka penulis menentukan sampel, di mana sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian.

**4. Sumber Data**

- a. Data Primer** adalah data yang penulis dapatkan atau diperoleh secara langsung melalui responden di lapangan.  
**b. Data sekunder** adalah data yang sudah ada sebelumnya atau merupakan data jadi atau baku.  
**c. Data Sekunder** dibagi menjadi tiga jenis, yaitu :<sup>13</sup>

**1. Bahan Hukum Primer**

- a) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;  
b) Kitab Undang – Undang Hukum Acara Perdata;  
c) Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

**2. Bahan Hukum Sekunder**, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus hukum.<sup>14</sup>

**3. Bahan Hukum Tertier**, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder

**5. Teknik Pengumpulan Data**

**a. Wawancara (Interview)**

adalah interaksi dimana pewawancara mengajukan pertanyaan seputar masalah penelitian kepada responden.

**b. Studi Kepustakaan** adalah Mengkaji, menelaah dan menganalisis berbagai literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

**6. Analisa Data**

Analisis data secara kualitatif artinya data yang berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya.<sup>15</sup> Sedangkan metode berpikir yang digunakan penulis yaitu *deduktif*

**TINJAUAN PUSTAKA**

**A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

**1. Pengertian Perjanjian**

R.Subekti, mengemukakan pengertian tentang perjanjian sebagai berikut:<sup>16</sup>

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 31

<sup>14</sup> Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan keenam, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.141

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI,Press, Jakarta : 1982,hlm.32.

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1963, hlm. 1.

kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.”

## **B. Tinjauan Tentang Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “Zakerheid”, sedangkan istilah “Zakerheidsrecht” digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengukur dari pada hak kebendaan.<sup>17</sup>

### **2. Unsur-Unsur Jaminan**

Unsur-Unsur dari jaminan kredit adalah<sup>18</sup> :

#### **a. Adanya kaidah hukum**

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum tertulis dan kaidah hukum tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, tarkat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, berkembang dalam masyarakat. Adanya pemberi , penerima jaminan

#### **Pemberi b. Adanya jaminan**

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan material dan immaterial. Jaminan material merupakan jaminan yang berupa hak kebendaan, seperti jaminan atas bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immaterial merupakan jaminan non kebendaan.

#### **c. Adanya fasilitas**

Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan lainnya

### **3. Sumber Hukum Jaminan**

Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan tertulis antara lain :

#### **a. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Pengaturan tentang jaminan terdapat dalam buku II yaitu tentang gadai dan hipotek kapal laut. Gadai diatur dalam pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdata dan hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai 1232 KUHPerdata

#### **b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)**

KUH Dagang diatur dalam staatsblad 1847 Nomor 23. KUHD terdiri atas 2 buku, yang pertama tentang dagang pada umumnya dan buku dua tentang hak-hak dan kewajiban yang timbul dalam pelayaran. Pasal-pasal yang erat kaitan dengan jaminan adalah pasal-pasal yang berkaitan dengan hipotek

<sup>17</sup> Salim, Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 7

<sup>18</sup> Salim, Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 7

kapal laut. Pasal-pasal yang mengatur hipotek kapal laut adalah pasal 314 sampai dengan pasal 316 KUHD.

- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria (UUPA)
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

### C. Tinjauan Umum tentang Kredit di Perbankan

#### 1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Kredit pada masa sekarang bukan lah suatu hal yang baru. Kredit sekarang telah menjadi suatu model perjanjian yang lazim bagi masyarakat, terutama dalam hal jual-beli. Dengan kata lain, jual beli yang dilakukan pada masa sekarang banyak yang dilakukan dengan metode kredit. Kredit ini pada umumnya diartikan sebagai suatu utang atau peminjaman uang. Kredit ini semakin lama semakin berkembang dan pada akhirnya dalam masyarakat kemudian menimbulkan salah satu sistem pembayaran yang populer di masyarakat sekarang, yaitu kartu kredit.

Apabila melihat pada defenisi yang dibuat oleh para sarjana, ada beberapa hal yang perlu ditegaskan mengenai arti kredit. Pertama, kredit bukanlah hibah dan juga bukan jual beli. Kedua, kredit bukanlah perjanjian tukar menukar, sebab kredit adalah penyediaan uang untuk dipinjamkan kepada penerima kredit. Ketiga, kredit merupakan perjanjian pinjam uang yang

didasarkan pada kepercayaan akan kemampuan ekonomi penerima kredit.

#### 2. Jenis-Jenis Kredit

Jenis-jenis kredit ini oleh Munir Fuady digolongkan berdasarkan kriteria, antara lain<sup>19</sup> :

- a. Penggolongan berdasarkan jangka waktu
- b. Penggolongan berdasarkan dokumentasi
- c. Penggolongan berdasarkan bidang ekonomi
- d. Penggolongan berdasarkan tujuan penggunaan
- e. Penggolongan berdasarkan objek yang ditransfer
- f. Penggolongan berdasarkan waktu pencairan
- g. Penggolongan menurut cara penarikan
- h. Penggolongan dilihat dari pihak krediturnya
- i. Penggolongan berdasarkan negara asal kreditur
- j. Penggolongan berdasarkan jumlah kreditur

#### 3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan kredit adalah untuk memperoleh hasil keuntungan dari bunga kredit yang dibebankan kepada debitur sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan / prosedur.. Dua fungsi pokok yang saling berkaitan tersebut adalah ebagai berikut :

- a. Profitability, adalah tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diperoleh dari pungutan bunga.
- b. Safety, adalah keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar

<sup>19</sup> Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 14

terjamin sehingga tujuan profitabilitasnya dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.<sup>20</sup>

Secara umum, tujuan kredit di bank dapat dipaparkan sebagai berikut :

- 1) Memenuhi kebutuhan nasabah dalam persediaan uang tunai pada saat ini,
- 2) Mempertahankan standar perkreditan yang layak,
- 3) Mengevaluasi berbagai kesempatan usaha yang baru,
- 4) Mendatangkan keuntungan bagi bank dan pada saat yang sama menyediakan likuiditas yang memadai.

Mengenai fungsi kredit, pada awal pengembangannya mengarah pada fungsi merangsang kedua belah pihak (kreditur dan debitur) untuk saling menolong dalam mencapai pemenuhan kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kehidupan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi-prestasi yang lebih tinggi dari kemajuan usaha itu sendiri. Bagi pihak yang memberikan kredit secara material harus mendapat rehabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan membantu pihak lain untuk dapat mencapai kemajuan.

#### **4. Asas-Asas atau Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur tentunya memiliki asas atau prinsip.

Layaknya perjanjian pada umumnya maka pemberian kredit yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pun wajib mengikuti asas dan prinsip kontrak yang baik. Namun selain asas atau prinsip kontrak yang baik pada umumnya, dalam pemberian kredit juga terdapat prinsip-prinsip yang harus diperhatikan sesuai dengan fungsi perbankan dan perkreditan

#### **5. Bentuk-Bentuk Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan kesepakatan para pihak, dengan demikian maka bentuknya juga tergantung kepada para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Suatu perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis, asalkan pada pokoknya telah memenuhi syarat-syarat dalam membuat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Praktek yang lazim pada masyarakat sekarang dalam membuat perjanjian kredit adalah secara tertulis. Hal ini dikarenakan dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari terjadi masalah. Akan berbeda apabila perjanjian dibuat secara tertulis yang mana lebih memudahkan para pihak dalam mengingat isi perjanjian termasuk mengenai hak dan kewajiban para pihak. Namun bagaimanapun, perjanjian kredit yang dibuat secara lisan tetap diakui sebagai bentuk perjanjian kredit, sepanjang dapat dibuktikan dengan baik oleh para pihak.

#### **GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN**

<sup>20</sup> M. Tohar, Permodalan dan Perkreditan Koperasi, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1999, hal. 89

## **A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru**

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di Provinsi Riau, Indonesia. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi. Nama Kota Pekanbaru dahulunya dikenal dengan nama “Senapelan” yang pada saat itu dipimpin oleh seorang Kepala Suku disebut Batin. Daerah yang mulanya sebagai ladang, lambat laun menjadi perkampungan. Kemudian perkampungan Senapelan berpindah ke tempat pemukiman baru yang kemudian disebut Dusun Payung Sekaki yang terletak di tepi muara sungai Siak.

Nama Payung Sekaki tidak begitu dikenal pada masanya melainkan Senapelan. Perkembangan Senapelan berhubungan erat dengan perkembangan Kerajaan Siak Sri Indrapura. Semenjak Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah menetap di Senapelan, beliau membangun istananya di Kampung Bukit berdekatan dengan perkampungan Senapelan. Diperkirakan istana tersebut terletak di sekitar Masjid Raya sekarang. Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah mempunyai inisiatif untuk membuat Pekan di Senapelan tetapi tidak berkembang. Usaha yang telah dirintis tersebut kemudian dilanjutkan oleh putranya Raja Muda Muhammad Ali di tempat baru yaitu disekitar pelabuhan sekarang.

Selanjutnya pada hari Selasa tanggal 21 Rajab 1204 H atau tanggal 23 Juni 1784 M berdasarkan musyawarah datuk-datuk empat

suku (Pesisir, Lima Puluh, Tanah Datar dan Kampar), negeri Senapelan diganti namanya menjadi “Pekan Baharu” selanjutnya diperingati sebagai hari lahir Kota Pekanbaru. Mulai saat itu sebutan Senapelan sudah ditinggalkan dan mulai populer sebutan “Pekan Baharu”, yang dalam bahasa sehari-hari disebut Pekanbaru.

## **B. Tinjauan Umum Tentang PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru**

Proklamasi kemerdekaan RI 17-08-1945 telah memberikan inspirasi kepada Bp.Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan TYOKIN KYOKU dari Pemerintah Jepang ke Pemerintah R.I dan terjadilah penggantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS. Darmosoetanto ditetapkan oleh Pemerintah R.I menjadi Direktur yang pertama dan tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang, karena agresi Belanda (Desember 1946) menyebabkan didudukinya semua kantor, termasuk kantor Cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949. saat KANTOR TABUNGAN POS dibuka kembali (1949), nama KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN RI. Sejak kelahirannya dan sampai berubah nama Bank Tabungan Pos RI, lembaga ini bernaung di bawah Kementrian Perhubungan.

Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik Negara ditetapkan

dengan UU No. 20. th. 1968 tanggal 19 Desember 1968. yang sebelumnya (sejak th. 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BNI Unit V. Jika tugas utama saat pendirian POSTSPAARBANK (1897) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi PT. BTN. Bentuk Hukum PT. BTN mengalami perubahan lagi pada th. 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 th. 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dari UU no. 7 th.1992 bentuk hukum PT. BTN menjadi Perusahaan Perseroan. Sejak itu nama PT BTN menjadi BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO). Berdasarkan kajian konsultasi independent, Price Waterhouse Coopers, pemerintah Indonesia melalui Menteri BUMN dalam surat nomor S-554/MMBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 merumuskan PT BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

## PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

#### 1. Pengaturan Perjanjian Kredit Rumah di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

Sesuai dengan isi Pasal 1 Angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 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”

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.<sup>21</sup>

#### 2. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru

Peran PT. Bank BTN. Tbk dalam perjalanannya dengan capaian dan kemampuan yang dimilikinya telah dibuktikan dalam menghubungkan kebiasaan masyarakat Indonesia untuk menabung. Dengan usahanya PT. Bank BTN. Tbk telah mengambil peran dalam usaha pembangunan di segala bidang di seluruh tanah air tercinta Indonesia, termasuk di Kota Pekanbaru. Misi yang harus diemban, yaitu sebagai bank penyedia dana untuk tumbuhnya pembangunan

<sup>21</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 3

perumahan nasional dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah membawa PT. Bank BTN. Tbk sebagai bank yang dekat dengan masyarakat.

Berdasarkan Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN. Tbk sebelum melaksanakan proses-proses pemberian kredit, calon debitur harus bertemu dengan developer perumahan yang ingin di beli, kemudian menentukan unit rumah, dan menentukan Bank yang akan dipakai sebagai Kreditur. Setelah itu baru dilaksanakan proses pemberian kredit, adapun proses-proses pelaksanaan pemberian kredit untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank BTN. Tbk yaitu<sup>22</sup> :

- a. Nasabah yang akan mengajukan kredit harus mengisi berkas-berkas permohonan dilampiri dengan:
  - 1) Foto copy sertifikat dan ijin IMB (dari Developer)
  - 2) Foto copy buku tabungan BTN (jika tidak ada harus membuka rekening BTN)
  - 3) Foto copy Karty Tanda Penduduk (suami istri bagi yang telah menikah)
  - 4) Foto copy Kartu Keluarga
  - 5) Foto copy surat nikah (bagi yang telah menikah)
  - 6) Foto copy SPPT (besaran Pajak Bumi dan Bangunan yang wajib dibayar) dan Surat Tanda Terima Setoran terakhir

---

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN. Tbk

- 7) Asli slip gaji atau keterangan penghasilan,
- 8) Foto copy SK pertama dan terakhir (bagi pegawai)
- 9) Fotocopy Kartu Pegawai (bagi Pegawai)
- 10) Foto copy rekening bank lain lima bulan terakhir,
- 11) Foto copy bukti-bukti transaksi.

Berdasarkan wawancara dengan Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN. Tbk bahwa penggunaan *cessie* atau pihak ketiga yang akan membeli objek kredit yang sudah tidak mampu dibayar lagi oleh debitur merupakan wewenang dari bank untuk menentukannya.

Isi perjanjian yang telah baku dan waktu yang tidak begitu lama, membuat debitur tidak mempelajari kontrak yang harus ditandatanganinya, sehingga asas kebebasan berkontrak terhadap perjanjian kredit rumah ini tidak diterima oleh kreditur, karena kreditur hanya menandatangani perjanjian baku yang sudah disiapkan oleh pihak bank. Pelaksanaan perjanjian kreditrumah di Bank BTN masih meninggalkan beberapa permasalahan seperti adanya beberapa Pasal dalam perjanjian yang sangat memberatkan nasabah

#### **B. Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BTN.Tbk Pekanbaru**

Pada pelaksanaan perjanjian kredit rumah di perbankan, maka akan dapat terjadinya wanprestasi

baik dari pihak perbankan selaku kreditur ataupun dari pihak debitur.

### **1. Wanprestasi dari Pihak Kreditur/Perbankan**

Berdasarkan wawancara dengan Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN. Menyatakan bahwa Pihak bank sendiri tidak luput dari wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit rumah, seperti 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.

Selain developer yang menghilang, keterlambatan penyerahan sertifikat rumah oleh pihak perbankan dapat terjadi karena terjadi Sengketa tanah/sengketa hak milik atas tanah sehingga belum dapat diberikan kepada debitur, karena belum adanya kekuatan hukum atas surat sertifikat rumah objek kredit.

### **2. Wanprestasi dari Pihak Debitur/Nasabah**

#### **a. Kredit Macet**

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN. Tbk menyatakan Untuk menentukan suatu kredit dikatakan bermasalah atau

macet didasarkan pada *kolektibilitas* kreditnya.<sup>23</sup>

#### **b. Menjual/menyewakan Objek Kredit tanpa sepengetahuan bank**

Berdasarkan wawancara dengan Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN menyatakan bahwa ada debitur yang melakukan wanprestasi dengan menjual/menyewakan rumah objek kredit kepada pihak lain, padahal di dalam perjanjian telah jelas dinyatakan bahwa rumah selama dalam objek kredit tidak dibenarkan untuk dialihkan kepihak lain dalam bentuk sewa, ataupun mengalihkan dalam bentuk jual beli tanpa memberitahukan kepada bank atau tanpa seizin dari pihak perbankan.<sup>24</sup> Permasalahan ini sering menjadi penyebab konflik antara bank dengan pihak lain yang menguasai objek kredit. Tetapi pihak BTN enggan menyebutkan nama debiturnya.

### **C. Hambatan dan Upaya PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru Dalam Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dalam Pelaksanaan Kredit Rumah**

Dalam penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit rumah antara debitor dan PT. Bank BTN. Tbk

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN. Tbk

<sup>24</sup> wawancara dengan Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN

Pekanbaru tentu ditemukan hambatan-hambatan. Adapaun hambatannya, yaitu :

### **1. Hambatan Dalam Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dalam Pelaksanaan Kredit Rumah**

Berdasarkan wawancara dengan Wawancara dengan bapak Irwan Pratama selaku Staff Loan Divisi Kredit PT. Bank BTN, menyatakan bahwa Pihak Bank BTN sangat menginginkan terjadinya hubungan yang baik dan pelaksanaan kredit yang lancar antara Bank dan kreditur, tetapi kadang kala terjadinya wanprestasi tidak terelakkan. Dalam penyelesaian atas wanprestasi yang terjadi juga tidak dapat selesai begitu saja, tetapi juga terdapat hambatan-hambatan yang dilalui. Antara lain

- a. Debitur tidak mampu lagi membayar
- b. Developer Kabur
- c. Objek kredit dalam keadaan sengketa

### **2. Upaya Dalam Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dalam Pelaksanaan Kredit Rumah**

Untuk menyelesaikan wanprestasi yang terjadi, bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif yaitu dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga sudah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur,

kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, pemjamin dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus.<sup>25</sup> Setelah itu bank akan melakukan upaya-upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelesaian wanprestasi.

- a. Upaya terhadap debitur tidak mampu lagi membayar yaitu dengan Melakukan Mediasi
- b. Upaya terhadap debitur yang beritikad baik yaitu Melakukan Eksekusi
- c. Upaya memberikan informasi/mencari cession
- d. Mencari keberadaan sertifikat/Proses Sengketa

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanakan proses-proses pemberian kredit, calon debitur harus bertemu dengan developer perumahan yang ingin di beli, kemudian menentukan unit rumah, dan menentukan Bank yang akan dipakai sebagai Kreditur. Setelah itu debitur memenuhi syarat-syarat yang akan diajukan ke bank.
2. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit rumah di perbankan, maka akan dapat terjadinya wanprestasi baik dari pihak perbankan selaku kreditur ataupun dari pihak debitur seperti lambatnya pemberian surat sertifikat setelah lunas, terjadinya kredit macet dan Menjual/menyewakan Objek Kredit tanpa sepengetahuan bank.

<sup>25</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003, hal 265

3. Hambatan yaitu debitur tidak mampu lagi membayar, debitur tidak beritikad baik, developer kabur, objek kredit dalam keadaan sengketa. upaya terhadap debitur tidak mampu lagi membayar yaitu dengan melakukan Mediasi, Upaya terhadap debitur yang beritikad baik yaitu Melakukan Eksekusi, Upaya memberikan informasi/mencari cessione dan Mencari keberadaan sertifikat/Proses Sengketa

#### **B. Saran**

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit rumah antara Bank BTN Pekanbaru dan Debitor, para pihak harus melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian.
2. Wanprestasi yang terjadi harus diselesaikan oleh para pihak dengan baik, dan dalam pelaksanaan kredit para pihak harus mengutamakan itikad baik, dan jangan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.
3. Pihak perbankan dan debitur harus mengupayakan untuk menyelesaikan hambatan-hambatan dalam penyelesaian wanprestasi atas perjanjian kredit rumah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Lukman Santosa AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003
- Danang Cahyo, 2008, *Eksistensi Bank Tabungan Negara*, Jurnal BTN, Jakarta,
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, PT. Djambatan, 1995
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta :2002
- Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan keenam, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Press, Jakarta : 1982
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1963
- Salim, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007,
- Salim, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- M. Tohar, *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1999
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003