

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA  
PT (PERSERO) BANK TABUNGAN NEGARA, Tbk. DI KOTA  
DENPASAR**

Oleh  
Luh Ayu Adi Wardani  
I Wayan Wiryawan  
Dewa Gde Rudy

**Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana**

**ABSTRAK**

Dengan semakin meningkatnya taraf hidup masyarakat maka semakin bertambah pula kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi sementara itu peluang ini dimanfaatkan oleh pihak developer dengan bekerjasama dengan lembaga perbankan menawarkan kemudahan-kemudahan untuk memenuhi perumahan maka PT(Persero) Bank Tabungan Negara Tbk (BTN) memberikan fasilitas kredit perumahan kepada masyarakat dengan persyaratan-persyaratan dan jangka waktu tertentu untuk dapat membantu masyarakat akan perumahan. Kenyataan yang ada sekarang ini, ternyata masih banyak debitur kredit pemilikan rumah yang belum sepenuhnya menjalankan kewajiban yang sudah ditentukan oleh bank sebagaimana yang telah disepakati dengan BTN. Dengan adanya kenyataan seperti ini maka sangat sulit bagi bank untuk mengembangkan usahanya dalam memberikan kredit pemilikan rumah kepada calon debitur yang lain. Sehingga usaha untuk ikut serta melaksanakan program pemerintah yaitu menciptakan sarana perumahan atau penyediaan rumah bagi golongan masyarakat ekonomi lemah menjadi terhambat.

***ABSTRACT***

The increasing living standart of the society result on the increasing needs that must be fulfilled, meanwhile chances used by developers in a form of corporation with banking institutions offer facilities for fulfilling people's needs for housing. Hence, PT.(Persero) Bank Tabungan Negara,Tbk (BTN) provides facilities of credits for houses with requirements and certain periods so that they can help people for having houses. The fact, however, is that there are many credit debtors of house ownership have not fulfilled their obligation as determined as agreed with BTN. The condition makes the bank difficult to develop its business in providing credits for other credit debtors so that the effort to succeed the government program on preparing housing for low standard of people become difficult.

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar belakang**

Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang yang membutuhkan pembangunan diberbagai bidang seperti: bidang ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum dan lain-lainnya. Tujuan dari pembangunan tersebut adalah untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata baik dari segi materiil maupun spritual sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945.

Pada dasarnya pemenuhan akan kebutuhan oleh masyarakat merupakan upaya untuk mempertahankan hidupnya. Dengan semakin meningkatnya taraf hidup masyarakat maka semakin bertambah pula kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi sementara itu peluang ini dimanfaatkan oleh pihak developer dengan bekerjasama dengan lembaga perbakan menawarkan kemudahan-kemudahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan maka PT(Persero) Bank Tabungan Negara Tbk (BTN) memberikan fasilitas kredit perumahan kepada masyarakat dengan persyaratan-persyaratan dan jangka waktu tertentu untuk dapat membantu masyarakat akan perumahan.

Dalam suatu perjanjian seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu mengenai hal yang telah disepakati bersama maka timbullah hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk melakukan kewajiban-kewajiban (prestasi) yang telah di perjanjikan itu berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak kedua belah pihak. Atau dengan kata lain bahwa kepercayaan itu dapat berupa prestasi yang memberikan sesuatu prestasi yang untuk berbuat sesuatu dan prestasi yang untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah oleh BTN yang menjadi fokus kajian adalah tentang mekanisme pengalihan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari debitur yang lama kepada debitur yang baru dan cara penyelesaian masalah apabila pihak pembeli tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan.

## 1.2 Tujuan

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk lebih memahami mekanisme pengalihan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari debitur yang lama kepada debitur yang baru dan cara penyelesaian masalah apabila pihak pembeli tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan pada PT (Persero) Bank Tabungan Negara Tbk.

## II. ISI MAKALAH

### 2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif yaitu menggambarkan keadaan dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah oleh BTN yang diteliti. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang dikumpulkan melalui teknik wawancara yaitu melalui proses tanya jawab dengan berdasarkan pada pedoman wawancara dan dengan studi dokumen dengan mengkaji dokumen perjanjian kredit. Penentuan sampel penelitian menggunakan teknik *purposive random sampling*, untuk selanjutnya diolah dengan teknik analisis kualitatif.

### 2.2 Hasil dan Pembahasan

#### 2.2.1 Kredit dan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah

Menurut Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1998 Pasal 1 Butir 11, yang dimaksud dengan kredit di dalam UUundang-undang ini adalah sebagai berikut :

“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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.

perjanjian yang dibuat oleh para pihak biasanya didasarkan oleh itikad baik dan adanya unsur kepercayaan diantara para pihak dalam mencapai suatu tujuan. Suatu perjanjian sudah lahir apabila pihak yang satu atas dasar pernyataan yang dibuat oleh pihak yang lain, percaya bahwa pihak yang lain

menghendaki timbulnya akibat hukum positif sekalipun orang yang menyatakan kehendak tersebut tidak menghendaki akibat hukum tersebut.<sup>1</sup>

Dalam prakteknya perjanjian memiliki berbagai jenis hal ini disesuaikan dengan kebutuhan. Misalkan saja untuk membeli sebuah rumah tapi seseorang tidak memiliki uang tunai maka disini bank mempunyai suatu solusi untuk mengatasi hal tersebut dengan memberikan kredit pemilikan rumah dengan pembayaran secara angsuran atau dengan menyicil dalam jangka waktu tertentu maka disini diperlukan suatu perjanjian kredit. Perjanjian kredit menurut Mariam Darus Badruzaman adalah perjanjian pendahuluan (*Voorovereenkomst*) dari penyerahan yang merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.<sup>2</sup>

### **2.2.2. Pelaksanaan Perjanjian Pemilikan Rumah (KPR) BTN di Kota Denpasar**

Wanprestasi berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Dengan demikian dapat dikatakan ingkar janji terhadap hal tersebut dapat dikenai sanksi tertentu.

Menurut Subekti menyatakan bahwa “Apabila debitur tidak melaksanakan apa yang dijanjikan, maka ia dikatakan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji”.<sup>3</sup>

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit terhadap pemilikan rumah KPR-BTN, apabila pihak-pihak telah melaksanakan kewajibannya masing-masing sebagaimana diuraikan dalam sub bab terdahulu, maka dengan demikian pada azasnya masing-masing pihak telah mempunyai itikad baik, sebelum berlangsungnya pelaksanaan pembayaran oleh pihak pembeli selama jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati. Namun demikian dalam pelaksanaan selanjutnya apabila pelaksanaan kredit pemilikan rumah BTN telah direalisasikan dan pembayaran angsuran telah berjalan maka akan Nampak bawa itikad baik yang ada pada pihak pembeli (debitur) adakalanya

---

<sup>1</sup> J. Satrio, Hukum Pejanjian Menurut KUHPerduta Indonesia, h. 81

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, PT. Citra Aditya Bakti, Badung, 1991, h.30

<sup>3</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta, 1987, h. 45

tidak terlaksana. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor dalam kehidupan sosial yang menghalangi pelaksanaan itikad baik tersebut.

Akibat hukum atau resiko yang harus dipikul pihak debitur (pembeli) yang melakukan wanprestasi dalam hal pembayaran angsuran setiap bulannya dapat dipisahkan dalam dua bentuk yaitu : terhadap debitur (pembeli) yang merasa tidak puas dan terhadap debitur (pembeli) yang tidak mampu lagi membayar angsuran.

### **III. SIMPULAN**

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa apabila terjadi alih debitur maka pihak debitur harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada pihak kreditur dan jika disetujui baru dilanjutkan dengan proses jual beli balik nama serta pihak debitur akan melanjutkan sisa angsuran pihak debitur sebelumnya. Selanjutnya apabila terjadi wan prestasi maka penyelesaiannya dilakukan dengan menjual barang jaminan yaitu rumah yang dibeli dari KPR BTN.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **BUKU**

- J. Satrio, *Hukum Perjanjian Menurut KUHPerdara Indonesia*,  
 Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti,  
 Badung, 1991  
 Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan  
 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang  
 No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan