

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA BANK
TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG DENGAN NASABAH**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Persyaratan Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum*



DIUSULKAN OLEH:

REFI RAMADHANI CANDRA

1410012111040

PROGRAM KEKHUSUSAN

HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2018

No. Reg: 286/Pdt-02/VIII1-2018

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG DENGAN NASABAH

Refi Ramadhani Candra¹, AS Suhaiti Arief¹, Elyana Novira¹

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: refiramadhani96@gmail.com

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang dengan nasabah selama tahun 2016 dan 2017 terdapat 6,087 nasabah yang menggunakan fasilitas KPR, 1,5% diantaranya melakukan wanprestasi. Rumusan masalah: 1) Bagaimanakah bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian KPR antara Bank BTN Cabang Padang dengan nasabah? 2) Bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh bank BTN Cabang Padang apabila debitur wanprestasi? Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis. Sumber data berasal dari data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi dokumen serta analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian 1) Bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian KPR antara Bank BTN Cabang Padang dengan nasabah, adanya keterlambatan pembayaran angsuran kredit dari tanggal yang telah disepakati dalam perjanjian, nasabah tidak membaa angsuran kredit selama 90 (sembilan puluh) hari, kredit macet atau nasabah tidak membayar angsurannya sama sekali. 2) Upaya yang dilakukan oleh bank BTN apabila debitur wanprestasi yaitu mengirimkan surat konfirmasi, memberikan Surat Peringatan (SP) 1 sampai dengan SP-3, jika nasabah tidak juga membayar maka pihak bank melakukan cara penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali dan dilakukan perjanjian alih debitur.

Kata Kunci: Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah, Wanprestasi

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah *rabbi'l'alam*, Dengan mengucapkan segala Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir/skripsi dengan judul: **"PERJAJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG DENGAN NASABAH"**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum. Dalam penyusunan skripsi ini tidak sedikit hambatan yang penyusun hadapi. Namun penyusun menyadari bahwa kelancaran dalam menyusun skripsi ini tidak lain adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada Ibu As Suhaiti Arief, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, Ibu Elyana Novira, S.H., M.H., selaku Pembimbing II, yang telah sabar membimbing Penulis dan mengorbankan waktu, pikiran dan tenaga serta arahan yang dapat mendorong Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Selanjutnya Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.

2. Bapak DR. Zarfina, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
3. Bapak H. Adri, S.H., M.H., selaku ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk memberikan arahan bagi tersusunnya penulisan skripsi ini hingga selesai.
4. Ibu As Suhaiti Arief S.H., M.H., selaku pembimbing I. Ibu Eyana Novira S.H., M.H. selaku pembimbing II yang telah sabar dan meluangkan waktu untuk membimbing penulis.
5. Ibu Lucia Jevi selaku staf divisi kredit di Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Padang.
6. Kepada Bapak Ibu dosen Fakultas Hukum Yayasan Pendidikan Bung Hatta Universitas Bung Hatta yang telah membimbing dan bersusah payah mengantarkan Penulis menyelesaikan studi ini.
7. Penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua.
8. Penulis mengucapkan terimakasih kepada saudara dan segenap keluarga Penulis yang telah memberikan bantuan dan mendorong Penulis untuk mengikuti studi ini ke arah tercapainya cita-cita Penulis.
9. Penulis mengucapkan terima kasih terhadap teman sejawat yang tak dapat Penulis terakan namanya satu persatu yang juga telah ikut memberikan sumbangan pemikiran, dukungan, semangat dan do'a.
10. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Penulis mengucapkan terima kasih atas

dukungan moral ataupun materil, bimbingan serta memberikan motivasi dan semangat kepada Penulis, hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangannya, sehingga saran dan kritik untuk kesempurnaan skripsi ini sangat dibutuhkan. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya dan bagi penulis sendiri pada khususnya. Amin...

Demikianlah semoga harapan dan cita-cita Penulis di Ridhoi oleh Allah SWT, ... Amin.

Padang, Agustus 2018

Penulis

REFI RAMADHANI CANDRA

NPM.1410012111040

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Metode Penelitian.....	4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian	
1. Pengertian Dan Pengaturan Perjanjian.....	7
2. Jenis Perjanjian Khusus Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).....	9
3. Syarat Sah Perjanjian.....	13
4. Asas-Asas Perjanjian.....	16
5. Pelaksanaan Perjanjian.....	17
6. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Perjanjian	17
7. Jenis-jenis Perjanjian.....	19
8. Berakhirnya Perjanjian.....	20
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	
1. Pengertian Perjanjian Kredit	21
2. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit.....	22
3. Kegunaan Perjanjian Kredit.....	23
4. Jenis Perjanjian Kredit.....	24
5. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	24
6. Peranan Lembaga Penjamin Kredit.....	26
C. Tinjauan Tentang Kredit Kepemilikan Rumah	
1. Pengertian Perumahan.....	27
2. Pengertian Perjanjian Jual Beli Secara Kredit.....	27
3. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit.....	28
4. Landasan Hukum Jual Beli Secara Kredit.....	28

5. Proses Pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah.	29
--	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemilikan Rumah (KPR) Antara Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Padang Dengan Nasabah.....	34
B. Upaya Yang Dilakukan Oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Apabila Debitur Wanprestasi.	37

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.	42
B. Saran.....	45

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada mulanya perjanjian terjadi berdasarkan azas kebebasan berkontrak diantara pada pihak yang mempunyai kedudukan seimbang dan berusaha untuk mencapai kesepakatan yang diperlukan untuk terjadinya suatu perjanjian melalui musyawarah atau negosiasi diantara para pihak. Namun pada saat ini banyak perjanjian pada masyarakat terjadi bukan melalui proses negosiasi antar pihak, tetapi terjadi dengan salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang telah dicetak sebelumnya dan kemudian diberikan kepada pihak lainnya untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali pada pihak lainnya untuk bernegosiasi dan syarat-syarat yang telah diberikan tersebut.¹

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang

¹ Muhammad Hasbi, 2012, *Perancangan Kontrak*, Suryani Indah, Padang, hlm.26.

oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dan suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menurut Subekti, kedua belah pihak dalam suatu perjanjian mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan secara tegas dan secara diam- diam.²

Perkembangan penduduk yang semakin pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil, berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki fasilitas yang mendukung kehidupannya. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun pihak swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama dibidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki.³

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, maupun perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembagunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau, sertadapat dibeli secara kredit dengan cara bekerja sama dengan pihak bank.⁴

² Hendri Pandapotan Panggabean, 2008, *Hukum Perikatan*, P.T. Alumni, Bandung, hlm.61.

³ JBPIK Sleman, *perlindungan hukum dalam proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit*, <http://dokumen.tips/donlowad/link/>, diakses tanggal 19 November 2017 pukul 19.30 WIB.

⁴ Andi Hamzah, 1990, *Dasar dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 27.

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman menyatakan bahwa “perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.

Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Pokok-pokok Perbankan menyatakan bahwa “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jangka tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan”.

Dengan mendapat kredit, masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat melakukan jual beli dengan sistem kredit. Pembelian rumah secara kredit merupakan pembelian barang yang pembayarannya dapat diangsur dalam jangka waktu tertentu.⁵

Salah satu bank yang membantu masyarakat untuk memfasilitasi kredit rumah yaitu Bank Tabungan Negara (BTN), yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada awalnya diorbitkan oleh Bank BTN. Ini dibuktikan dengan realisasi KPR pertama kali di Indonesia oleh Bank BTN di Semarang pada 10 Juli 1976. Karena itu, BTN menetapkan Hari KPR setiap 10 Desember. Realisasi KPR pertama ini diberlakukan di kota Semarang dengan 9 unit rumah.⁶

Pada tahun 2016 dan tahun 2017 terdapat 6,087 nasabah Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara cabang Padang, namun tidak semua nasabah melakukan prestasinya sesuai perjanjian yang telah dibuat,

⁵*Ibid*, hlm. 7.

⁶<https://www.btn.co.id/>, diakses pada tanggal 5 April 2018, pukul 20.00 WIB.

1,5% diantaranya melakukan wanprestasi. Oleh karena itu penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul **”PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG DENGAN NASABAH”**

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk-bentuk wanprestasi dalam Perjanjian Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Tabungan Negara cabang Padang (BTN) dengan nasabah?
2. Bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara(BTN) cabang Padang apabila debitur wanprestasi

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi dalam Perjanjian Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Tabungan Negara cabang Padang (BTN) dengan nasabah.
2. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Padang apabila debitur wanprestasi.

D. Metode Penelitian.

Agar suatu penelitian dapat dilakukan secara sistematis sehingga diperoleh suatu karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan, diperlukan suatu data yang akurat guna tercapainya suatu standar ilmiah

tertentu, maka penulis melakukan penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis (*socio-legal research*). Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang meliputi identifikasi hukum yang ada dalam masyarakat, yaitu melakukan penelitian ke lapangan untuk mendapatkan data primer.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari sumber pertama. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan responden yaitu Ibu Lucia Jevi selaku *Consumer Loan Sales*, Bapak Hizrian selaku *Consumer Loan Analyst* serta Ibu Rosmawati selaku nasabah KPR di Bank BTN cabang Padang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan, terdiri dari:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat.

Dalam penelitian ini bahan hukum primernya adalah sebagai berikut:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- b) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan
 - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, penelitian yang dilakukan di Bank Tabungan Negara
- 3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam penelitian ini penulis menggunakan kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

wawancara adalah suatu teknik untuk memperoleh informasi dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan responden. Wawancara ini dilakukan dalam bentuk semi terstruktur yaitu penulis terlebih dahulu menyusun daftar pertanyaan kemudian dapat dikembangkan sewaktu melakukan wawancara.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dengan mengelompokkan data sesuai dengan aspek yang diteliti, kemudian diambil kesimpulan untuk memperoleh jawaban dan

diuraikan dalam bentuk kalimat yang sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan.