

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup> Bidang perumahan dan pemukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan dan permukiman tersebut diatur oleh pemerintah dalam suatu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembangunan perumahan dan permukiman. Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta

---

<sup>1</sup>Andi Hamzah dkk, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, hal 1

aset bagi pemiliknya.<sup>2</sup> Perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan pemukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan situs Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat. Dengan fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu.

Di Indonesia, dikenal dua jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR subsidi adalah KPR yang disediakan dan persyaratannya diatur oleh pemerintah bersama pihak bank. KPR subsidi umumnya di tujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung:Alumni , hlm. 183

diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia KPR tersebut.

Bagi masyarakat pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam permohonan KPR, dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari bank. Setelah ditandatangani maka pembeli telah sah sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus sebagai debitur baru dari bank, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian KPR, ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit, pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari bank selama jangka waktu kredit pemilikan rumah belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau dalam prakteknya disebut juga alih debitur (*over credit*). Sejatinya perjanjian alih debitur (*over credit*) ini memberikan kemudahan bagi pihak yang melakukan *over credit* karena dengan mudah mendapatkan rumah dengan harga yang terjangkau, sekaligus menyelamatkan kelangsungan proses Kredit Pemilikan Rumah yang tentunya berujung pada stabilitas ekonomi.<sup>3</sup>

Fakta yang terjadi di dalam masyarakat, proses alih debitur (*over credit*) pada Kredit Pemilikan Rumah tidak selalu dilakukan sesuai prosedur

---

<sup>3</sup> Audrey Kotandengan, Nurhayati Abbas & Nurfaidah Said, 2013, *Perjanjian Pengalihan Kredit (Over Credit) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal Penelitian Hukum, Universitas Hasanuddin

oleh debitur. Tidak jarang perjanjian alih debitur (*over credit*) tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank selaku kreditur. Sebagian besar debitur melakukan pengalihan menggunakan akta Kuasa Notaris dan bahkan ada yang hanya menggunakan surat pengalihan dibawah tangan. Hal ini dikarenakan minimnya pengetahuan debitur tentang prosedur *over credit* dan ketidak hati-hatian terhadap dampak yang dapat timbul dikemudian hari. Selain masalah dalam pengalihan menggunakan akta bawah tangan, masalah dalam pengalihan dengan menggunakan akta Surat Kuasa Notaris juga bisa terjadi. Apabila peralihan dengan akta Surat Kuasa Notaris tidak diberitahukan kepada bank, kemungkinan terburuknya si penjual atau debitur awal bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri kreditnya kepada Bank dan mengambil sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan atau mengalihkannya lagi kepada pihak lain. Masalah lain yang juga sering terjadi pada *over credit* dengan akta Surat Kuasa Notaris adalah apabila pembeli selaku penerima kuasa tidak membayar cicilan dengan suatu alasan tertentu, maka akibatnya bank selaku kreditur tetap meminta pertanggungjawaban kepada penjual selaku debitur sahnya.

Saat ini bank yang tetap konsisten dalam menjalankan misinya dalam menyalurkan KPR terhitung sejak tahun 1976 adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN). Bank BTN ini merupakan salah satu bank yang mendapatkan tugas untuk menyalurkan KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan data pada BTN Cabang Padang, jumlah debitur atas KPR selalu meningkat setiap tahunnya, namun pihak BTN tidak mempunyai data yang

pasti berapa jumlah alih debitur (*over credit*) yang dilakukan oleh debitur karena tidak semua debitur melakukan alih debitur dengan cara yang ditetapkan BTN.

Berdasarkan Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 301/KMK/.01/2002, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KP-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli tanah berikutan rumah/bangunannya, membangun rumah/bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah/bangunan sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa tanah atau tanah berikutan rumah/bangunan yang dimiliki pemohon. PT. Bank Tabungan Negara secara garis besar memiliki dua jenis produk KPR, yaitu KPR Sejahtera FLPP sebagai produk KPR bersubsidi, dan KPR BTN Platinum sebagai produk KPR non-subsidi.

Berdasarkan uraian yang telah penulis kemukakan diatas maka penulis tertarik untuk membahas dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN ALIH DEBITUR (*OVER CREDIT*) ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana telah dikemukakan diatas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses perjanjian alih debitur (*over credit*) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.
2. Apa kendala-kendala atau hambatan yang terdapat dalam pelaksanaan perjanjian alih debitur (*over credit*) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

## **C. Tujuan Penelitian**

Mengacu kepada judul dan permasalahan ini, maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian alih debitur (*over credit*) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala-kendala atau hambatan yang terdapat dalam pelaksanaan perjanjian alih debitur (*over credit*) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas cakrawala berfikir penulis serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian hukum dan menuangkan dalam bentuk tulisan.
- b. Untuk memperkaya khasanah ilmu hukum, khususnya hukum perdata, serta dapat menerapkan ilmu yang didapat selama perkuliahan dan dapat berlatih dalam melakukan penelitian yang baik.
- c. Bermanfaat bagi penulis yaitu dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah dalam penelitian. Selain itu, penelitian ini juga bermanfaat dalam memberikan kontribusi pemikiran dalam menunjang perkembangan ilmu hukum khususnya dalam dunia perbankan.

### 2. Manfaat Praktis

Memberikan kontribusi serta manfaat bagi individu, masyarakat maupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam menambah pengetahuan yang berhubungan dengan dunia perbankan baik itu mencakup segala aturan yang berlaku dalam perbankan, terutama dalam aturan perjanjian alih debitur (*over credit*) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan tahap untuk mencari kembali sebuah kebenaran, sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian. Penelitian merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan karena dilakukan secara sistematis, metodologis dan analisis untuk mendapatkan sebuah kesimpulan.

Untuk itu diperlukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

### **1. Pendekatan Masalah dan Sifat Penelitian**

#### **a. Pendekatan Masalah**

Dalam melakukan penelitian ini metode pendekatan yang penulis gunakan adalah yuridis sosiologis, yaitu pendekatan dalam disiplin ilmu hukum berdasarkan kenyataan yang terjadi di masyarakat. Dengan kata lain mengamati gejala-gejala sosial masyarakat dan kemudian melihat dari segi yuridisnya, sehingga dapat diketahui bagaimana implementasi dari suatu aturan undang-undang tersebut dalam kehidupan sosial dan dampak yang ditimbulkan terkait aplikasinya.

#### **b. Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya

hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>4</sup> Keadaan yang digambarkan dalam penelitian ini adalah mengenai tinjauan dalam Pelaksanaan Perjanjian Alih Debitur (*Over Credit*) Atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

## 2. Jenis dan Sumber Data

### a. Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dalam penelitian lapangan (*field research*) yaitu pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang dan salah satu kantor Notaris di Kota Padang.
- 2) Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mempelajari literatur, dokumen-dokumen lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan penelitian.

Data sekunder ini terdiri dari :

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini pada dasarnya berbentuk himpunan peraturanperundangan-undangan yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah yang dipecahkan, yaitu:

---

<sup>4</sup>Amiruddin & Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal: 25

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
5. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 301/KMK/.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, yaitu hasil penelitian hukum dan teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.<sup>5</sup>

c. Bahan hukum Tersier

Bahan hukum ini pada dasarnya memberikan penjelasan atas berbagai istilah yang digunakan, baik yang terdapat dalam peraturan-peraturan sebagaimana dikemukakan, maupun istilah asing yang digunakan oleh para ahli. Bahan hukum tersier ini dapat berupa; kamus umum baik kamus bahasa Indonesia, bahasa Inggris dan bahasa Belanda maupun kamus bahasa hukum.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, hal 116.

<sup>6</sup> *Ibid.*

## b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari :

### 1. Penelitian Kepustakaan (*Library research*), dilakukan pada:

- a. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c. Buku-buku koleksi pribadi

### 2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan diperlukan untuk melihat pelaksanaan ketentuan yang ada serta dokumen dari pelaksanaan perjanjian alih debitur (*over credit*) atas kredit pemilikan rumah (KPR) apakah sesuai dengan aturan hukumnya. Data lapangan sebagaimana dimaksudkan merupakan data primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan responden yang telah ditentukan dengan model wawancara semi terstruktur artinya pertanyaan yang telah disusun atau dipersiapkan sebelumnya dapat saja berkembang pada saat wawancara dilakukan.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

### a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan menelusuri literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan materi atau objek penelitian yang kemudian dibaca dan dipahami.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang dilahirkan oleh peristiwa hukum, mulai dari blanko-blanko pengadaan perjanjian, surat perjanjian dan bukti-bukti pelaksanaan pelaksanaan perjanjian alih debitur (*over credit*) atas kredit pemilikan rumah (KPR).

c. Wawancara

Wawancara yaitu dialog atau tanya jawab bertatap-muka (*face to face*) langsung pada pihak Loan Costumer Service, Loan Service Staff KPR PT. Bank Tabungan Negara Cabang Padang dan salah satu Notaris di Kota Padang. Wawancara dilakukan dengan semi terstruktur dimana disamping menyusun pertanyaan juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan.

#### **4. Pengolahan dan Analisis Data**

a. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian, dalam skripsi ini pengolahan data dilakukan dengan cara *editing*, yakni pengeditan terhadap data-data yang telah dikumpulkan yang bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan memperbaikinya. *Editing* juga bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa datanya akurat dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

b. Analisis Data

Semua data yang telah dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder diolah secara kualitatif, yakni analisis data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik kesimpulan dan menuangkannya dalam bentuk kalimat-kalimat pada skripsi.

**F. Sistematika Penulisan**

Hasil dari penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, dengan rincian sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini dikemukakan mengenai Latar Belakang Permasalahan, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini diuraikan Tinjauan Umum tentang Bank, yakni pengertian bank, sumber hukum, asas, fungsi dan tujuan, jenis-jenis bank dan kegiatan usaha bank; Tinjauan Umum tentang Perjanjian, yakni pengertian dan syarat sah perjanjian, jenis-jenis dan cara berakhirnya perjanjian; Tinjauan Umum tentang Kredit, yakni pengertian dan unsur kredit, fungsi dan tujuan, jenis-jenis, dan dasar pemberian kredit; Tinjauan Umum tentang Alih Debitur (*Over Credit*) Tinjauan Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) , yakni pengertian KPR, tujuan, jenis dan pihak-pihak dalam KPR.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai pembahasan terhadap proses perjanjian alih debitur (*over credit*) atas kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang dan kendala-kendala yang terdapat dalam proses perjanjian alih debitur (*over credit*) atas kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

### **BAB IV: PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan terhadap semua permasalahan yang telah dibahas dan saran yang perlu untuk perbaikan mengenai permasalahan yang diteliti.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**