

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PADA BANK RAKYAT INDONESIA
CABANG PADANG**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

SYAHRUL R. SALAM

99 141 098

**Program Kekhususan
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PROGRAM EKSTENSI
PADANG
2007**

No. Reg. : 25/PK II/II/2007

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA
BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PADANG**
(Syahrul R. Salam, 99141098, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2007)

ABSTRAK

Dalam upaya mendapatkan perumahan bagi masyarakat khususnya bagi Pegawai Negeri Bank BRI memberikan Kredit dan Pembiayaan pada masyarakat melalui kredit kepemilikan rumah, sebab berdasarkan kenyataan, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah semakin berkurang kemampuannya untuk memiliki rumah. Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu bank umum yang memberikan kredit dan juga tangguh dalam hal modal dapat membiayai pembangunan perumahan melalui fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR)-BRI.

Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BRI cabang Padang ini maka Penulis mencoba meneliti bagaimana proses lahirnya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada BRI cabang Padang, dan apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada BRI cabang Padang.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis sosiologis dimana penelitian dilakukan terhadap permasalahan dengan memperhatikan norma-norma hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemui dalam prakteknya di lapangan. Data yang penulis perlukan adalah data primer dan data sekunder dan pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan staf bagian kredit pada BRI cabang Padang, sistem pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, dan Penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier.

Dari hasil penelitian tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa proses lahirnya perjanjian Kredit Pemilikan rumah pada BRI cabang Padang tidak terlalu berbelit-belit, dan cepat sehingga debitur dapat dengan mudah menikmati fasilitas KPR BRI. Sedangkan dalam pelaksanaannya tidak terlalu terkendala. Karena masing-masing pihak mengetahui apa-apa yang menjadi hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam hal terjadinya wanpretasi langkah awal yang diambil oleh pihak bank adalah dengan melakukan musyawarah bila debitur tidak beritikad baik bank melakukan upaya hukum seperti melalui Kantor Pelayanan Piutang Negara (KP2LN), dan litigasi pengadilan.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Pembangunan nasional merupakan pencerminan kehendak untuk terus meningkatkan, serta mengembangkan kehidupan masyarakat dan penyelenggaraan negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Garis-garis Besar Haluan Negara. Di dalam Garis-garis Besar Haluan Negara ditegaskan bahwa dibidang ekonomi sasaran umum pembangunan jangka panjang kedua antara lain, terciptanya perekonomian yang mandiri dan handal, dengan peningkatan kemakmuran rakyat yang makin merata, pertumbuhan yang cukup tinggi dan stabilitas nasional yang mantap. Agar tercapainya pembangunan nasional seperti yang diharapkan tersebut harus ditunjang dengan segala usaha dan upaya dalam setiap aspeknya.

Pembangunan nasional yang sedang berlangsung tidak bisa dilepaskan dari keberadaan lembaga perbankan, sebab perbankan merupakan suatu sektor terpenting dalam struktur perekonomian di Indonesia oleh karena telah memberikan peranan yang sangat besar dalam menunjang perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu organisasi-organisasi bank selalu diikutsertakan dalam menentukan kebijakan di bidang moneter, pengawasan devisa, dan lain-lain. Hal ini antara lain disebabkan usaha pokok

bank adalah memberikan kredit dan kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya dibidang ekonomi.¹

Dalam pemberian kredit, bank berhubungan dengan pihak yang membutuhkan uang yang disebut dengan debitur (nasabah) atau penerima kredit. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank haruslah berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan dan melalui analisis kredit yang ketat guna mencegah resiko yang timbul di kemudian hari.²

Permasalahan perumahan juga menjadi permasalahan utama bagi penduduk Kota Padang khususnya dan Sumatera Barat umumnya. Ditambah dengan keadaan perekonomian yang semakin sulit, mengakibatkan masalah perumahan menjadi masalah yang cukup memberatkan mengingat kebutuhan hidup semakin tinggi. Karena berbicara mengenai perumahan berarti juga berbicara mengenai pembiayaan yang merupakan faktor yang menentukan dalam pemilikan rumah. Golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah semakin berkurang kemampuannya untuk memiliki rumah. Melihat kondisi seperti saat sekarang ini pemerintah mengambil tindakan agar sebanyak mungkin golongan masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah yang terjangkau dengan daya belinya.

¹ Thomas Suyatno, 1995., *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT, Gramedia Pustaka Utama, Edisi keempat, Jakarta, hlm. 16.

² Muhammad Djumhana, 1996. *Hukum-Hukum Perbankan di Indonesia*, PT, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 232.

Bank sebagai salah satu fasilitior dalam mendukung tindakan pemerintah tersebut berusaha mewujudkan impian masyarakat pada umumnya dan masyarakat golongan berpenghasilan rendah khususnya untuk memberikan pemenuhan akan kebutuhan rumah melalui kredit, termasuk salah satunya adalah Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.

Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu bank umum yang memberikan kredit dan juga tangguh dalam hal modal dapat membiayai pembangunan perumahan melalui fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR)-BRI. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya lembaga perkreditan dalam menunjang pembangunan perumahan.

Dalam menyalurkan kredit terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur yang tertuang dalam perjanjian kredit, dimana dalam perjanjian terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur yang akan melahirkan hak kewajiban bagi para pihak.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan mengangkatnya menjadi sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan berjudul : **“Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang”**.

B. Perumahan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana terjadinya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Padang dengan pihak nasabah?

2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Padang?
3. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana terjadinya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Padang pihak nasabah.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Padang.
3. Untuk mengetahui apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Padang

D. Manfaat

Penelitian yang akan dilakukan ini dapat memberikan manfaat antara lain :

1. Teoritis
 - a) Melatih kemampuan penulis dalam hal melakukan penelitian ilmiah sekaligus menuangkannya dalam bentuk tulisan.
 - b) Menerapkan ilmu teoritis yang didapatkan dibangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Tentang Bank Rakyat Indonesia

1. Sejarah Lahirnya Bank Rakyat Indonesia

Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto Jawa Tengah tanggal 16 Desember 1895 (yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI) oleh Raden Aria Wirjaatmadja dengan nama *Hulp-en Spaarbankde Inlandche Bestuurs Ambtenaren* atau Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi yang berkebangsaan Indonesia (Pribumi).

Pendiri Bank Rakyat Indonesia Raden Aria Wirjaatmadja pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di republik Indonesia. Adanya situasi perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat berhenti untuk sementara waktu dan baru dimulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 41 tahun 1960 dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM), kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) Nomor 9 tahun 1965, BKTM diintegrasikan

ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Setelah berjalan selama satu bulan keluar Penetapan Presiden Nomor 7 Tahun 1965 Tentang Pembentukan Bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor impor (Exim).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Undang-Undang Pokok Perbankan dan Undang-Undang No. 13 Tahun 1968 tentang Undang-Undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rural dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai Bank Umum.

Sejak 01 Agustus 1992 berdasarkan Undang-undang Perbankan Nomor 7 Peraturan Pemerintah RI Nomor 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang kepemilikannya masih 100% di tangan Pemerintah.

PT. BRI (Persero) yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan focus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis memberikan kesimpulan dan beberapa saran-saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI ada dua jenis, yaitu KPR biasa dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dan Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Milik Swadaya (KPRS) Bersubsidi. Meskipun begitu kedua jenis KPR ini pada dasarnya mempunyai prosedur permohonan KPR yang sama. Proses lahirnya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cepat dan tidak berbelit-belit. Adapun proses lahirnya perjanjian KPR tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Adanya permohonan tertulis pengajuan kredit
 - b. Analisis kredit dan putusan kredit
 - c. Penandatanganan akad kredit
2. Proses pelaksanaan dari perjanjian kredit dilakukan mulai dari pencairan kredit oleh pihak bank dan pembayaran angsuran oleh debitur pencairan kredit dapat dilakukan melalui pemindahbukuan ke rekening tabungan debitur, dan kuitansi. Sedangkan pembayaran angsuran KPR dibayar tiap bulan secara anuitas, dilakukan dengan cara menggunakan slip setoran dan pendebitan melalui rekening tabungan debitur.

3. Kendala yang terjadi berupa wanprestasi dari debitur. Dalam hal terjadinya wanprestasi oleh debitur maka langkah awal yang diambil oleh pihak bank adalah mengkonfirmasi bahwa debitur dalam keadaan wanprestasi dengan mengambil jalan musyawarah. Bila debitur tidak menunjukkan itikat baik dan masih belum mampu memenuhi kewajibannya maka pihak bank akan menempuh upaya hukum. Upaya hukum yang akan ditempuh BRI cabang Padang adalah :
 1. Melalui KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara)
 2. Litigasi pengadilan, yaitu mengeksekusi hak tanggungan melalui penetapan hakim.

B. Saran

1. Hendaknya sebelum dilaksanakan perjanjian kredit (akad kredit) pihak bank harus memberikan penjelasan dan menerangkan isi perjanjian kredit tersebut sehingga calon debitur memahami apa isi dari perjanjian kredit tersebut dan mengerti apa yang dimaksud dengan perjanjian kredit tersebut.
2. Hendaknya BRI sebagai bank yang *concern* pada masyarakat menengah ke bawah lebih memberikan kemudahan dalam segala hal, terutama dalam hal pemberian kredit yang fleksibel dan tidak meletakkan suku bunga yang terlalu tinggi.
3. Hendaknya BRI lebih gencar lagi memberikan informasi kepada masyarakat mengenai KPR.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bhakti. Bandung.
- Bachsan, Mustafa. 1988. *Pokok-Pokok Hukum Negara*. Alumni Bandung.
- Djuhaepah, T. Marafa. 1994. *Lembaga Perbankan*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Hadiwijaya dan Rivai Wirasasmita. 1990. *Analisis Kredit*. Pionir Jaya : Bandung.
- Hasanuuddin Rahman. 2002. *Legal Drafting*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- _____. 2002. *Aneka Hukum Bisnis*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Johannes, Ibhari. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersil dan Konsumtid Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Mandar Maju. Bandung.
- Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia (LPPI). 1996. *Perkreditan*. Jakarta.
- Marhainis Abdul Haya. 1975. *Hukum perbankan di Indonesia*. Pradnya Paramita. Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung.
- _____. 1978. *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni. Bandung.
- _____. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muchdarsyah Sinungan. 1991. *Uang dan Bank*. Rineka Cipta. Jakarta.
- _____. 1989. *Dasar-Dasar dan Teknik Managemen Kredit*. Bina Aksara. Jakarta.
- Muhammad Djumhana. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Aditia Bhakti. Bandung.
- Munir Fuady. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*. PT. Citra Adytia Bakti. Bandung.
- O.P Simorangkir. 1994. *Kamur Perbankan*. Cetakan Kedua. Bina Aksara. Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, Paramita Prananingtyas, natasya Siraid (e.d) . 1989. *Hukum Kontrak di Indonesia*. Proyek ELIPS. Jakarta.
- R. Setiawan. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung.