

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
MULTIGUNA PADA BANK NAGARI
CABANG UTAMA PADANG**

Skripsi

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

Oleh

SISCA HANDAYANI

99.140.058



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2004**

NO. REG 1779/PK III/IX/2004

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
MULTIGUNA PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG
(Sisca Handayani, 99140058, Fakultas Hukum Universitas Andalas,
68 halaman, 2004)**

ABSTRAK

Memiliki rumah sendiri merupakan dambaan bagi setiap orang. Untuk dapat memiliki rumah dapat diperoleh dengan modal sendiri ataupun diperoleh dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank, yaitu dengan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu bank yang memberikan fasilitas dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah Bank Nagari Cabang Utama Padang. Sasaran dari KPR ini adalah semua anggota masyarakat tanpa adanya batasan pekerjaan, sepanjang yang bersangkutan mampu membayar cicilannya dan penghasilan yang dinilai layak untuk memenuhi kewajibannya.

Didalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang terdapat beberapa unsur, oleh sebab itu penulis mencoba meneliti bagaimana prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna, apa yang menjadi unsur-unsur perjanjian kredit tersebut dan apa upaya hukum yang akan dilakukan oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang bila debitur wanprestasi.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pokok pembahasan yang menekankan pada aspek hukum perundang-undangan yang berlaku. Data yang penulis perlukan adalah data sekunder dan data primer. Untuk mengumpulkan data tersebut penulis melakukan wawancara dengan staf bagian kredit pada Bank Nagari Cabang Utama Padang serta melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Sedangkan pengambilan sampel adalah dengan purposive sampling.

Dari hasil penelitian dan setelah dianalisa maka penulis berkesimpulan bahwa prosedur perjanjian kredit pemilikan rumah multiguna Bank Nagari Cabang Utama Padang telah memenuhi unsur-unsur perjanjian yang terdapat didalam KUHPerdata. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian KPR hanya bersifat ektern, sementara kendala intern tidak ada mengingat Bank Nagari Cabang Utama Padang sudah profesional dalam memberikan kredit perumahan. Dalam hal terjadinya wanprestasi upaya hukum yang ditempuh oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang adalah melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), hal ini mengingat waktu yang cepat dan biaya yang murah.



BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan pencerminan kehendak untuk terus menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat dan penyelenggaraan negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pencerminan kehendak ini antara lain dituangkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara yang menegaskan bahwa dibidang ekonomi Sasaran Umum Pembangunan Jangka Panjang Kedua antara lain, terciptanya perekonomian yang mandiri dan andal, dengan peningkatan kemakmuran rakyat yang makin merata, pertumbuhan yang cukup tinggi dan stabilitas nasional yang mantap.

Dalam era pembangunan Indonesia sekarang ini terutama pembangunan ekonomi, tidak mengherankan jika peranan bank sangatlah penting terutama dalam hal menghimpun dana yang berasal dari masyarakat kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit kepada yang membutuhkannya untuk mengembangkan usahanya serta membiayai pelaksanaan kegiatan pembangunan.

Dalam memberikan kredit bank berhubungan dengan pihak yang membutuhkan uang yang disebut debitur (nasabah) atau penerima kredit. Pemberian kredit itu pada prinsipnya adalah baik, demikian juga dengan pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang kepada masyarakat.

Bank Nagari sebagai salah satu Bank Umum yang mempunyai tugas pokok yaitu merumuskan strategi program pelaksanaan dan pengembangan untuk mencapai target produk kredit perumahan yang dikenal dengan KPR Multiguna. KPR Multiguna ini sangat membantu masyarakat didalam pemenuhan papan termasuk pihak developer yang bergerak dibidang penyediaan fasilitas perumahan. Mengingat kebutuhan masyarakat akan rumah masih besar jumlahnya.

KPR Multiguna yang disalurkan oleh Bank Nagari adalah suatu kredit konsumtif, dimana kredit konsumtif ini digunakan untuk tujuan yang tidak menghasilkan (non produktif) seperti untuk pembelian rumah, kendaraan pribadi, dan lainnya yang tidak produktif. Jadi Bank Nagari Cabang Utama Padang merupakan bank yang menyalurkan kredit konsumtif dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah Multiguna Bank Nagari.

Dalam menyalurkan kredit ini terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur yang tertuang dalam suatu perjanjian. Perjanjian yang terjadi antara pihak bank atau kreditur dengan calon debitur yang memiliki fasilitas kredit perumahan ini disebut juga dengan perjanjian kredit. Dimana dalam perjanjian kredit tersebut terdapat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur, yang nantinya akan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, yang akan mengacu kepada unsur-unsur perjanjian pada umumnya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk lebih mendalami bagaimana prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna antara Bank Nagari Cabang Utama Padang dengan nasabahnya, dan menuangkan permasalahan tersebut dalam bentuk karya tulis yang berjudul "PERJANJIAN

KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) MULTIGUNA PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.
2. Apa yang menjadi unsur-unsur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.
3. Apa kendala-kendala dan upaya hukum dalam menyelesaikan masalah (debitur wanprestasi).

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis dalam hal ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi unsur-unsur perjanjian kredit tersebut telah memenuhi unsur-unsur perjanjian.
3. Untuk mengetahui apa yang akan ditempuh oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang bila debitur melakukan wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis.

Untuk memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka pengembangan disiplin ilmu hukum khususnya dalam bidang perjanjian kredit.

2. Secara Praktis.

Memberikan sumbangan kepada masyarakat dan negara dalam rangka menunjang pembangunan nasional.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah.

Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan yang bersifat Yuridis Sosiologis dengan pokok pembahasan yang menekankan pada aspek hukum (perundang-undangan) yang berlaku, dikaitkan dengan prakteknya dilapangan yaitu aspek yuridis perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.

2. Metode Penarikan Populasi dan Sampel.

Untuk sampel penelitian penulis hanya mengambil satu orang staf pada bagian kredit pada Bank Nagari Cabang Utama Padang serta dua orang nasabah untuk mewakili populasi yang ada. Dalam penarikan sampel ini penulis menggunakan cara non probability sampling dengan teknik purposive sampling yaitu tidak memberikan kesempatan yang sama terhadap semua anggota populasi untuk terpilih sebagai sampel. Jadi penulis sendiri yang menentukan responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Penulis memilih teknik ini dengan pertimbangan bahwa semua pihak yang terkait dianggap mengetahui tentang prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.

2.1 Populasi Penelitian

Populasi penelitian adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Bank Nagari

1. Sejarah dan Struktur Organisasi Bank Nagari

Pada awal dasawarsa enam puluhan baik Pemerintah Daerah maupun tokoh-tokoh pengusaha swasta, sama-sama menyadari bahwa untuk dapat memacu gerak pembangunan daerah lebih cepat lagi di Sumatera Barat, diperlukan adanya suatu lembaga keuangan yang berbentuk bank yang secara khusus membantu pemerintah dalam melaksanakan pembangunan di daerah.

Dilatar belakangi kesadaran tersebut, maka pada tanggal 12 Maret 1962 telah menghadap kepada Notaris Hasan Qalbi di Padang, Pemerintah Propinsi Sumatera Barat yang diwakili oleh Soelamat Dipowardojo dan pihak swasta diwakili oleh Hadist Didong untuk mengukuhkan pendirian Bank Pembangunan Sumatera Barat dengan nama "PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT". Pada tanggal 25 April 1962 oleh Wakil Menteri Pertama Bidang Keuangan Republik Indonesia dikeluarkan izin usaha PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat untuk melakukan usaha dengan kedudukan di Padang.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, khususnya transaksi luar negeri, maka berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/60/KEP/DIR tanggal 7 Januari 1991 Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat menjadi Bank Devisa.

Untuk meningkatkan kinerja perusahaan, pada tahun 1992 diterbitkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Barat No. 15 tahun 1992

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas maka penulis menyimpulkan :

1. Prosedur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang telah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat umum pemberian kredit. Jadi disini unsur-unsur perjanjian kredit perumahan tersebut tetap mengacu kepada unsur-unsur dari suatu perjanjian, dan peraturan yang mengaturnya.
2. Kendala dalam prosedur perjanjian KPR hanya bersifat ekstern, sementara kendala intern tidak ada. Hal ini disebabkan Bank Nagari Cabang Utama Padang sudah profesional dalam memberikan kredit perumahan.
3. Mengenai prosedur dari perjanjian kredit itu sendiri berjalan dengan cepat dan lancar. Dalam hal terjadinya wanprestasi oleh debitur upaya hukum yang ditempuh oleh Bank Nagari Cabang Utama Padang adalah melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), hal ini mengingat waktu yang cepat dan biaya yang murah dan proses pencairan dana dari jaminan debitur lebih cepat jika dibandingkan dengan cara legitilasi dipengadilan dan arbitrase.

B. Saran

1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multiguna adalah perjanjian standar maka hendaknya sebelum penandatanganan perjanjian kredit bank harus memberikan penjelasan dan menerangkan apa yang dimaksud dalam

isi perjanjian kredit tersebut sehingga calon debitur tidak hanya menandatangani tapi mengerti apa yang dimaksud dengan perjanjian kredit tersebut.

2. Sesuai dengan fungsi bank memberikan pelayanan pada masyarakat, Bank Nagari Cabang Utama Padang harus mengutamakan kepentingan masyarakat dengan cara memberikan informasi yang seluas-luasnya mengenai KPR baik melalui brosur-brosur maupun melalui pameran yang dilaksanakan setiap tahunnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti Bandung. 1992
- Boerma Boerhan, *Diktat Hukum Perjanjian*, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang. 1991
- Djuhaepah. T. Marala, *Lembaga Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta. 1994
- Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, Pradya Paramita Jakarta. 1984
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung. 1978
- Maryulis Martonus, *Diktat Hukum Perdata I*, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang. 1992
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Mandung. 1977
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa Jakarta. 1998
- Wirjono Prodjodikaro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung. 1961
- W. J. S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka Jakarta. 1976
- Zainal Asikin, *Pokok-pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta. 1997