

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH UNTUK PEGAWAI NEGERI SIPIL PADA
BANK TABUNGAN NEGARA**

(Studi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang)

SKRIPSI

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

Disusun Oleh :

MELINA IRMAYENI

02940184

**Program Kekhususan
Hukum Perdata Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
2006**

No. Reg. 179/ PK II/VIII/2006

LEMBARAN PENGESAHAN

No. Reg. 179/PK II/ VIII/2006

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
UNTUK PEGAWAI NEGERI SIPIL PADA
BANK TABUNGAN NEGARA
(Studi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang)**

Dirusun Oleh

MELINA IRMAYENI

No. BP. 02940184

Program Kekhususan : Hukum Tentang Perdata Ekonomi

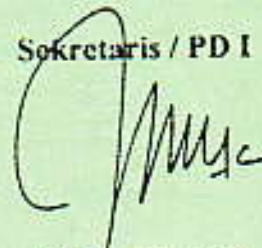
*Telah dipertahankan didepan Tim Penguji Pada hari Sabtu, tanggal 26 Agustus 2006,
yang bersangkutan dinyatakan lulus oleh tim penguji yang terdiri dari :*

Ketua / Dekan



Prof. Dr. H. Takdir Rahmadi, SH. LL.M
Nip. 130 819 554

Sekretaris / PD I



Najmi, SH. MH
Nip. 131 624 686

Pembimbing I



Prof. Dr. Yulia Mirwati, SH. CN.MH
Nip. 131 412 448

Pembimbing II



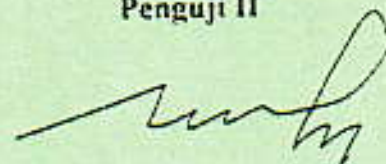
Svahrial Razak, SH. MH
Nip. 131 599 910

Penguji I



Baswirman, SH. MH
Nip. 132 137 999

Penguji II



Firmansvah, SH. MH
Nip. 131 599 884

“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang”

(Melina Irmayeni, 02940184, Hukum Tentang Perdata Ekonomi/PK.III, 66 Halaman, 2006)

ABSTRAK

Bank Tabungan Negara Cabang Padang adalah salah satu bank yang memberikan jasa di bidang pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Sumatera Barat, khususnya kota Padang. Sasaran dari Kredit Pemilikan Rumah adalah semua anggota masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil. Perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu kriteria Pegawai Negeri Sipil yang dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah dan ukuran perumahan yang diberikan kepadanya, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang serta kendala dan upaya hukum dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan Pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu dengan pendekatan pokok pembahasan pada aspek hukum dan perundang-undangan yang berlaku dan menghubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan. Data yang diperlukan adalah data sekunder dan data primer. Untuk mengumpulkan data tersebut, maka dilakukan penelitian lapangan melalui wawancara dengan pihak Bank Tabungan Negara sebagai pemberi kredit dan pihak debitur sebagai penerima kredit serta penelitian kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Sedangkan teknik pengambilan sampel yaitu teknik *purposive sampling*. Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Kriteria Pegawai Negeri Sipil yang dapat memperoleh KPR adalah Warga Negara Indonesia, telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan tindakan hukum, menjadi penabung di Bank Tabungan Negara Cabang Padang. Adapun ukuran perumahan yang diberikan kepadanya berdasarkan tingkat kemampuan untuk membayar berdasarkan penghasilan bersih suami dan isteri secara keseluruhan baik penghasilan tetap maupun penghasilan tambahan, maka pihak bank dapat memberikan kredit dan ukuran perumahan sesuai dengan permintaan pemohon (calon debitur) dan ratio angsuran perbulan adalah 1/3 dari penghasilan bersih suami dan isteri. Pelaksanaan Perjanjian KPR untuk PNS berjalan dengan cepat dan lancar dimana Pelaksanaan Perjanjian KPR terdiri dari empat tahap, yaitu permohonan kredit, wawancara, rapat komite kredit dan realisasi kredit. Pada kenyataannya Kredit Pemilikan Rumah tidak ditemukan kendala yang begitu berarti karena sistem pembayaran angsuran yang ditetapkan untuk PNS adalah pemotongan berkala terhadap gaji, yang dilakukan oleh pihak bank melalui bendaharawan gaji, sehingga untuk terjadinya wanprestasi sangat kecil.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional. Seperti yang tercantum di dalam pembukaan UUD 1945 pada alinea ke-IV bahwa salah satu tujuan Negara Republik Indonesia adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum.

Pembangunan Nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 dalam wadah kesatuan Negara Republik Indonesia yang merdeka, bersatu dan berkedaulatan rakyat dalam suasana pri-kehidupan bangsa yang aman, tentram dan dinamis dalam lingkungan pergaulan dunia yang merdeka, bersahabat, tertib dan damai.

Dalam Pembangunan Nasional sekarang ini, terutama pembangunan dibidang ekonomi, peranan bank sangat penting yaitu dalam hal pemberian kredit kepada yang membutuhkan baik untuk membiayai dan mengembangkan usahanya. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank berhubungan dengan debitur, yaitu pihak yang membutuhkan uang (nasabah). Jenis kredit yang diberikan oleh bank salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara Cabang Padang yang diberikan kepada masyarakat yang membutuhkannya termasuk Pegawai Negeri Sipil yang menjadi fokus penulis dalam pemberian KPR.

Berbicara mengenai perumahan berarti juga berbicara mengenai pembiayaan yang merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam pemilikan rumah. Meningkatnya pembiayaan pembangunan yang diakibatkan semakin melonjaknya harga tanah, biaya konstruksi, serta biaya prasarana dan fasilitas lingkungan mempengaruhi meningkatnya harga kepemilikan rumah.

Dalam kenyataan, Pegawai Negeri Sipil umumnya berpenghasilan rendah dan semakin kurangnya kemampuan untuk memiliki rumah seperti yang diharapkan. Menyadari permasalahan tersebut pemerintah melakukan beberapa upaya agar sebanyak mungkin masyarakat dan Pegawai Negeri Sipil untuk memperoleh rumah. Kebijakan pemerintah dalam menangani masalah perumahan adalah dengan membentuk badan usaha dibidang perumahan, yang ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah yang didalamnya termasuk Pegawai Negeri Sipil, kemudian dengan memberikan fasilitas kredit melalui Bank Tabungan Negara Cabang Padang yang merupakan salah satu bank yang ditunjuk pemerintah untuk berperan dalam penyediaan Kredit Pemilikan Rumah.

Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah ini kepada Pegawai Negeri Sipil dapat dilaksanakan dengan baik apabila dapat diterapkan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh pemerintah, yang mana dalam Pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah oleh Bank Tabungan Negara Cabang Padang benar-benar memenuhi kebutuhan Pegawai Negeri Sipil sesuai dengan standar yang berlaku. Dalam pemberian kredit tersebut harus benar-benar memperhatikan kepentingan Pegawai Negeri Sipil, bukan semata-mata berorientasi pada keuntungan pihak

bank saja, namun dilihat bagaimana penerapannya ditengah-tengah masyarakat apa sudah melalui prosedur yang ditentukan.

Dalam hal penyaluran kredit ini pihak Bank Tabungan Negara Cabang Padang mengharuskan kepada para calon debiturnya atau penerima kredit untuk memenuhi beberapa ketentuan perjanjian kredit dan syarat-syarat tertentu yang nantinya akan dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian yang disebut juga dengan perjanjian kredit. Sedangkan Pegawai Negeri Sipil pada umumnya kurang memahami bagaimana prosedur untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah yang ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Padang, sehingga menjadi salah satu kendala dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk lebih mengetahui tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Tabungan Negara dengan PNS sebagai nasabahnya dan menuangkan permasalahan tersebut dalam bentuk karya tulis yang berjudul **"PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH UNTUK PEGAWAI NEGERI SIPIL PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG PADANG (Studi Pada Bank Tabungan Negara Padang Cabang Padang).**

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana kriteria Pegawai Negeri Sipil yang dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah dan apa ukuran perumahan yang diberikan kepadanya?

2. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara ?
3. Kendala apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian dalam hal ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana kriteria Pegawai Negeri Sipil yang dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah dan apa ukuran perumahan yang diberikan kepadanya.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara.
3. Untuk mengetahui kendala apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bagaimana solusinya.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan:

- a. Akan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara Teoritis khususnya bagi hukum perdata ekonomi mengenai Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang.

- b. Untuk dapat menjadi pedoman bagi para pihak yang ingin mengetahui dan mendalami tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah khususnya Pegawai Negeri Sipil.
- c. Untuk dapat sebagai pedoman awal bagi peneliti yang ingin mendalami masalah ini selanjutnya.

2. Secara Praktis

- a. Memberikan sumbangan kepada masyarakat dan negara dalam rangka menunjang Pembangunan Nasional.
- b. Agar penelitian yang penulis lakukan dapat berguna bagi semua pihak baik itu Bank Tabungan Negara Cabang Padang ataupun bagi mereka yang mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Padang.

E. Metode Penelitian

Untuk menjawab permasalahan sebagaimana diungkapkan di atas diperlukan suatu metode. Dalam penelitian ini metode yang dipakai adalah metode yuridis sosiologis yaitu metode yang mengkaji atau yang melihat aspek-aspek yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah bagi Pegawai Negeri Sipil dalam prakteknya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Bank Tabungan Negara

3.1. Sejarah Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara dalam perkembangannya telah melalui beberapa fase dan dimulai sejak Zaman Hindia Belanda dengan dikeluarkannya Koninklijk Besluit No.27 Stbl N.I.no.296 Tahun 1897. Dalam Besluit ditegaskan antara lain bahwa di Hindia Belanda didirikan satu postpaarbank yang berkedudukan di Batavia (Jakarta) dan Gubernur Jenderal adalah yang mengatur pendiriannya. Tujuan didirikan potpaarbank antara lain untuk mendidik rakyat gemar menabung dan sekaligus memperkenalkan lembaga perbankan.

Dengan diproklamirkannya Kemerdekaan Indonesia pada Tahun 1945 pemerintah Indonesia mengambil alih Tyokin Kyoku dalam keseluruhannya dan diberi nama "Bank Tabungan Post". Tidak terdapat serah terima antara Tyokin Kyoku dengan Bank Tabungan Post dan tidak diketahui berapa jumlah hutang Tyokin Kyoku pada masyarakat. Pengelolaan tabungan selanjutnya didasarkan atas buku tabungan masing-masing penabung.

Kantor Bank Tabungan Post pada tahun-tahun berikutnya tidak dapat bekerja dengan baik, karena adanya aksi militer Belanda. Dengan kembalinya pemerintah Republik Indonesia di Yogyakarta pada bulan Juli 1949, dibuka lagi kantor bank tabungan dengan nama "Bank Tabungan Post RI". Kantor ini hanya mampu bekerja sampai akhir 1949, karena adanya penyerahan kedaulatan atas

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diambil kesimpulan dari Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang, yaitu :

1. Kriteria Pegawai Negeri Sipil yang dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah adalah Warga Negara Indonesia, telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan tindakan hukum, menjadi penabung di Bank Tabungan Negara Cabang Padang dan domisili atau tempatnya bekerja dalam wilayah kerja Bank Tabungan Negara Cabang Padang. Adapun ukuran perumahan yang diberikan kepadanya berdasarkan tingkat kemampuan untuk membayar berdasarkan penghasilan bersih suami dan isteri secara keseluruhan baik penghasilan tetap maupun penghasilan tambahan, maka pihak bank dapat memberikan kredit dan ukuran perumahan sesuai dengan permintaan pemohon (calon debitur) dan ratio angsuran perbulan yaitu $\frac{1}{3}$ dari penghasilan bersih keluarga (suami, isteri).
2. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang berjalan dengan cepat dan lancar dimana perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil terdiri dari 4 tahap yaitu :

- a. Permohonan Kredit
- b. Wawancara
- c. Rapat Komite Kredit
- d. Realisasi Kredit

Kredit Pemilikan Rumah merupakan perjanjian standar dalam bentuk tertulis karena perjanjian ini dibuat oleh satu pihak Bank Tabungan negara Cabang Padang. Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang telah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat umum pemberian kredit.

3. Pada kenyataannya Kredit Pemilikan Rumah tidak ditemukan kendala yang begitu berarti di dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang begitu juga dengan resiko yang diterima oleh bank terhadap pemberian kredit KPR ini sangat kecil baik dalam hal pengembalian pinjaman atau wanprestasi karena sistim pembayaran angsuran yang ditetapkan untuk pegawai negeri adalah pemotongan berkala terhadap gaji Pegawai Negeri Sipil yang dilakukan oleh bank melalui bendaharawan gaji, sehingga bank secara rutin akan menerima angsuran pokok dan bunga dari Pegawai Negeri Sipil atau nasabah sebesar 1/3 dari gaji Pegawai Negeri Sipil. Dalam hal debitur tidak melunasi kredit atau debitur melakukan wanprestasi, maka upaya hukum yang ditempuh oleh Bank tabungan Negara Cabang Padang adalah Melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), hal ini mengingat waktu yang

cepat, biaya murah dan proses pencairan dana dari jaminan debitur pun lebih cepat dibandingkan dengan cara litigasi di Pengadilan dan Arbitrase.

B. Saran

1. Sebaiknya kriteria kepangkatan ataupun jabatan perlu juga diperhatikan dalam Kredit Pemilikan Rumah karena akan berpengaruh kepada pengembalian kredit.
2. Agar pihak bank memberikan keterangan yang jelas mengenai perjanjian kredit tersebut, sehingga calon nasabah benar-benar mengerti terhadap syarat dari perjanjian kredit.
3. Agar pihak perbankan harus selektif sekali memperhatikan calon debitur yang akan melakukan akad kredit dan jangan sampai terjadi kendala yang telah ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.
- Bachsan Mustafa, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, 1985.
- Bagir Manan, dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada, Yogyakarta, 2002.
- Boerma Boerhan, *Diktat Hukum Perjanjian*, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 1991.
- Djuhaepah T. Marala, *Lembaga Perbankan*, PT.Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1994.
- Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia (LPPI), *Perkreditan*, Jakarta, 1991
- M. Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Aditia Bhakti, Bandung.
- Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, Pradya Paramita, 1984.
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1977.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Interamas Jakarta, 1998.
- Ruddy Tri Santoso, MM, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 1993.
- Semiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Bandar Maju, Bandung, 2002.
- Wirdjono Prodjodikaro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1961.
- W.J.S., Poerwadaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka Jakarta, 1976.
- Zainal Asikin, *PokokPokok Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 1997.