



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM TERJADINYA KREDIT MACET DALAM PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI (KPR-BERSUBSIDI)
OLEH PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK. CABANG JEMBER**

***(THE LEGAL IMPLICATIONS OF BAD DEBT IN GIVING THE SUBSIDIZED
MORTGAGE BY PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK. JEMBER BRANCH)***

Oleh

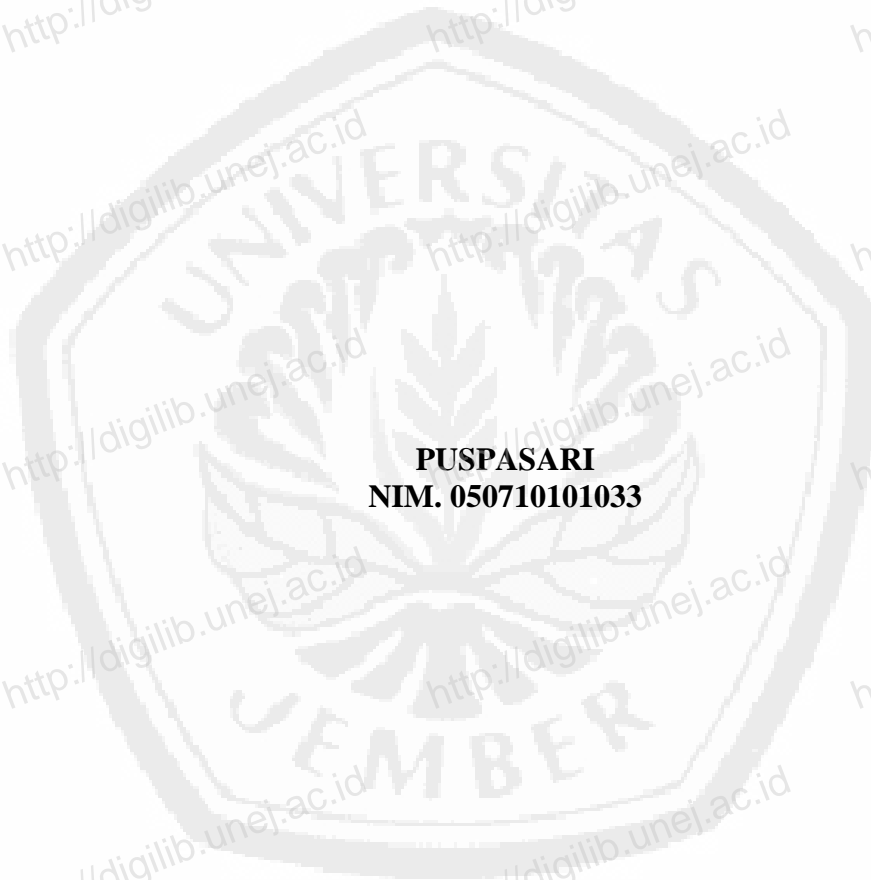
**PUSPASARI
NIM. 050710101033**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM TERJADINYA KREDIT MACET DALAM PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI (KPR-BERSUBSIDI)
OLEH PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK. CABANG JEMBER**

***(THE LEGAL IMPLICATIONS OF BAD DEBT IN GIVING THE SUBSIDIZED
MORTGAGE BY PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK. JEMBER BRANCH)***



**PUSPASARI
NIM. 050710101033**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

RINGKASAN

P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Jember merupakan salah satu bank pemerintah yang telah lama berdiri dan dikenal oleh seluruh lapisan masyarakat dalam hal pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR). Dalam rangka memfasilitasi pemilikan rumah secara kredit kepada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, maka dikeluarkanlah suatu produk jasa yang didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2008 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR-Bersubsidi.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini yaitu: Apakah hak dan kewajiban debitur dalam kepemilikan rumah dengan fasilitas KPR-Bersubsidi, Bagaimanakah kekuatan hukum suatu agunan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR-Bersubsidi), Apakah akibat hukum jika terjadi kredit macet pada KPR-Bersubsidi.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui maksud dari permasalahan yang hendak dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu tentang akibat hukum terjadinya kredit macet dalam pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi (KPR-Bersubsidi) oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Jember

Penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah harus mempergunakan suatu metode penelitian yang terarah dan terkonsep dengan baik, sehingga mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini digunakan metode penulisan dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Hasil dari penulisan ini adalah 1. Hak Dan Kewajiban Debitur Terhadap Fasilitas KPR-Bersubsidi adalah sebagai berikut: hak-hak debitur antara lain, dapat melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka atau pelunasan dipercepat, mendapatkan sertipikat kepemilikan rumah saat kreditnya lunas, debitur dapat mengajukan keberatan kepada pihak kreditur apabila pencatatan bank atas kewajiban pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, serta menggunakan kredit paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan dalam perjanjian kredit.

Kewajiban debitur yaitu melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran hingga lunas, memenuhi segala syarat dalam perjanjian dan tunduk pada segala ketentuan yang diberlakukan oleh kreditur. 2. Kekuatan hukum suatu agunan dalam pemberian KPR-Bersubsidi adalah mengikat, didasarkan pada perjanjian pengikatan jaminan, sehingga memberikan kepastian hukum bahwa debitur akan memenuhi prestasinya sesuai isi perjanjian kredit, apabila pihak debitur melakukan wanprestasi maka debitur wajib memikul segala akibat yang timbul yaitu dilakukannya eksekusi terhadap agunan oleh kreditur. 3. Akibat Hukum Jika Terjadi Kredit Macet Pada KPR-Bersubsidi yaitu, ketika kredit bermasalah tidak dapat lagi direstrukturisasi sebagai *first source of repayment*, maka bank akan menempuh jalan pelunasan terakhir dari jaminan sebagai *second source of repayment*, yaitu dengan melakukan eksekusi atas jaminan debitur.

Berdasarkan uraian diatas, calon debitur hendaknya memahami isi dari perjanjian kredit agar debitur mengetahui hak dan kewajibannya terkait dengan kredit KPR yang akan diambil. Hal ini dilakukan guna mencegah terjadinya kesalahan pada proses pelaksanaan perjanjian kredit. Sebelum dilakukan kesepakatan perjanjian pengikatan jaminan diperlukan suatu penjelasan kepada debitur, sehingga debitur memahami resiko yang terjadi pada dirinya jika melakukan wanprestasi. Ketika terjadi kredit macet, maka untuk menghindari eksekutorial dari pihak kreditur melalui KPKNL, sebaiknya pihak debitur betul-betul menggunakan kesempatan yang diberikan oleh bank pada saat melakukan *first source of repayment* sebagai alternative penyelesaian NPL, karena dengan metode ini kedua belah pihak masih sama-sama diuntungkan. Melalui cara ini pihak kreditur tetap menerima pemenuhan prestasi dari debitur, dan pihak debitur tidak akan kehilangan kepemilikan rumahnya. Apabila *second source of repayment* yang ditempuh, maka sudah jelas yang didahulukan adalah kepentingan pihak bank selaku kreditur.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Persembahan	v
Halaman Persyaratan Gelar.....	vi
Halaman Persetujuan.....	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Halaman Ucapan terima Kasih.....	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Tabel	xvi
Halaman Lampiran.....	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.3.1 Tujuan Umum	3
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian.....	4
1.4.1 Tipe Penelitian	4
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.3 Bahan Hukum	5
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Perjanjian.....	7
2.1.1 Pengertian Perjanjian	7
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian	8
2.1.3 Asas-asas Hukum Perjanjian.....	10

2.1.4 Berakhirnya Perjanjian.....	11
2.2 Bank	12
2.2.1 Pengertian Bank	12
2.2.2 Peranan, Fungsi, dan Tujuan Bank	14
2.3 Kredit	16
2.3.1 Pengertian Kredit	16
2.3.2 Perjanjian Kredit	21
2.4 Wanprestasi.....	27
2.4.1 Pengertian Wanprestasi.....	27
2.4.2 Macam-macam Bentuk Wanprestasi.....	28
2.4.3 Akibat Wanprestasi	28
2.5 Jaminan	29
2.5.1 Pengertian Jaminan	29
2.5.2 Jenis-jenis Jaminan.....	30
BAB 3 PEMBAHASAN	32
3.1 Hak dan Kewajiban Debitur Terhadap Fasilitas KPR-Bersubsidi ...	32
3.2 Kekuatan hukum suatu agunan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR-Bersubsidi).....	36
3.3 Akibat Hukum Jika Terjadi Kredit Macet Pada KPR-Bersubsidi....	39
BAB 4 PENUTUP.....	44
4.1 Kesimpulan	44
4.2 Saran.....	45
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kelompok Sasaran dan Harga Jual KPR Bersubsidi



DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2008 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.
2. Presentasi P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Jember mengenai Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2008 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.
3. Presentasi wawancara P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Jember mengenai ketentuan KPR-RSH berkaitan dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2008 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.

