

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DENGAN JAMINAN TANAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER

**S K R I P S I**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

No. Lupa

Belanja  
07 JUL 2003

SRS

S  
Klasik  
346.08<sup>2</sup>  
ZuH  
P

c.1

**Maslikhatul Zuhroh**

NIM. 990710101096

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2003

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DENGAN JAMINAN TANAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ( KPR )  
DENGAN JAMINAN TANAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERC)  
CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Untuk Menyelesaikan Program  
Studi Ilmu Hukum (S1) dan Mencapai  
Gelar Sarjana

OLEH:

MASLIKHATUL ZUHROH  
990710101096

Dosen Pembimbing :

WIDHY SUHARSOJO .W. SAPARI, S.H.  
NIP.130368778

Dosen Pembantu Pembimbing :

NANANG SUPARTO, S.H.  
NIP. 131415666

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2003**

MOTTO :

“Kalau pihak lain ( Masyarakat ) merasa bahagia, karena dapat menikmati bantuan Bank, tentu Bank juga akan ikut merasakan bahagia”.

---

( MOTTO PERBANKAN - Achmad Anwari, Drs., 1980, Seri Mengenal Bank 1 Bank Rekan Terpercaya Dalam Usaha Anda, hal 23, Balai Aksara, Jakarta )

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada :

1. Ayahanda Drs. H. Humaidi, S.U. dan Ibunda Dra. Hj. Kustontonijah.M., terimakasih atas pengorbanan, kasih sayang dan perhatian, serta do'a yang tulus tiada pamrih demi keberhasilan putrinya. Semoga Allah Senantiasa mengasihi mereka sebagaimana mereka mengasihiku sedari kecil.
2. Alma mater yang kucinta dan ku banggakan.
3. Guru-guruku, TK Darma Indria 1, SDN Jember Lor 3, SMP Negeri 5, dan SMU Negeri 5, yang banyak memberikan ilmu dan wawasan untukku sehingga aku bisa menjadi orang yang berguna bagi nusa dan bangsa serta menjadi pintar.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, yang dengan tekun dan ikhlas memberikan bekal dan bimbingan sehingga aku dapat menyelesaikan studi sampai menjadi sarjana.
5. Saudara kandungku, Mas Zamroni, Mas Zahroni, dan Mas Zainunnuroni, yang telah banyak membantu dan memberikan semangat selama aku menyelesaikan skripsi ini.

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan dihadapan panitia penguji :

Hari : KAMIS

Tanggal : 19

Bulan : JUNI

Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**PANITIA PENGUJI**

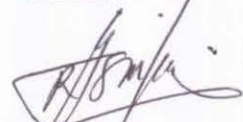
KETUA



KUSMONO, S.H., M.M.

NIP : 130 161 942

SEKERTARIS



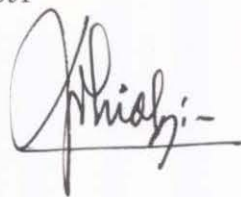
ISWIHARIYANI, S.H.

NIP : 131 759 755

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI**

WIDHY SUHARSOJO W. SAPARI, S.H

NIP : 130 368 778

(  )

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 131 415 666

(  )

PENGESAHAN

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DENGAN JAMINAN TANAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER

SKRIPSI

DIAJUKAN GUNA MELENGKAPI TUGAS AKHIR DAN MEMENUHI  
SYARAT-SYARAT UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM  
STUDI ILMU HUKUM (S-1) DAN MENCAPAI  
GELAR SARJANA HUKUM


OLEH :

MASLIKHATUL ZUHROH

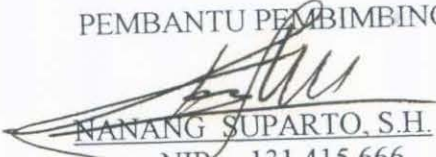
NIM : 990710101096

MENYETUJUI :

PEMBIMBING

  
WIDHY SUHARSOJO W. SAPARI, S.H.  
NIP : 130 368 778

PEMBANTU PEMBIMBING

  
NANANG SUPARTO, S.H.  
NIP : 131 415 666

MENGESAHKAN :  
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
DEKAN



  
KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP : 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini berjudul **“Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Jaminan Tanah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember”** salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Atas bimbingan dan bantuan dalam skripsi ini, diucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Widhy Suharjo.W.Sapari, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk, dan saran-saran sampai selesainya skripsi ini.
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan dan bimbingan sampai akhir penulisan skripsi ini.
3. Bapak Kusmono, S.H.,M.M., selaku Ketua Penguji.
4. Ibu Iswi Hariyani, S.H., selaku Sekertaris Penguji.
5. Bapak Kopong Paron Pius,S.H.,S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember,beserta Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II, dan Pembantu Dekan III.
6. Bapak I. Wayan Yasa, S.H., selaku Ketua Jurusan Keperdataan,yang telah banyak memberikan pengarahan dan petunjuk terhadap skripsi ini.
7. Bapak Drs. Supardi, selaku Dosen Wali, yang telah banyak memberikan pengarahan dan nasihat serta petunjuk berharga selama penyusun aktif sebagai mahasiswa sampai akhir studi.



8. Bapak dan Ibu Dosen serta Asisten Dosen, yang dengan kerelaan dan ketulusan hati telah banyak memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat sekaligus telah mengajar dan mendidik sampai dengan akhirnya penyusun mendapatkan gelar kesarjanaan ini.
9. Seluruh staff pengajaran, yang telah banyak membantu selama penyusun aktif sebagai mahasiswa sampai akhir studi.
10. Bapak Abdul Aziz selaku Kepala Cabang Bank Tabungan Negara Cabang Jember, Bapak Soeparno selaku Kepala Seksi Ritel Service Bank Tabungan Negara Cabang Jember, Bapak Rachmad selaku staff, yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini sampai selesai.
11. Kakak-kakakku yang tercinta, Mas Roni dan Mbak Reni, Mas Honi dan Mbak Ima, serta Mas Bejo dan Mbak Tatik, yang telah banyak memberikan bantuan dan semangat, terima kasih atas kebaikannya.
12. Mas Hadi dan Mbak Retno serta si kecil ponakanku "Biyyan" yang telah memberikan dorongan sehingga skripsi ini selesai. Mas Bandi dan Mbak Kun, yang telah banyak membantu dan memberi semangat.
13. Sahabat-sahabatku, Eli Fitria, Tuva Herwanti, Selvi Febrianti, Farid dan Ayu, Firdaus, Doni.W.S, Putri Susilo, Andreas, yang telah memberikan segala dukungan dan dorongan kepada penyusun sampai terselesainya skripsi ini.
14. Teman-temanku semua angkatan '99, yang telah memberikan segala dukungan atas terselesainya skripsi ini.
15. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penyusun menyadari bahwa masih banyak kekurangan yang terdapat dalam skripsi ini, untuk itu penyusun mengharapkan kritik dan saran dari pembaca demi perbaikan penyusunan skripsi ini, dan juga berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat dipergunakan sebagai tambahan informasi bagi rekan-rekan mahasiswa khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Jember, Juni 2003

Penyusun

## DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penulisan.....	5
1.4.1 Tujuan Umum.....	5
1.4.2 Tujuan Khusus.....	5
1.5 Metodologi.....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	6
1.5.2 Sumber Data.....	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	7
1.5.4 Analisis Data.....	7
BAB II : FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI.....	8
2.1 Fakta.....	8
2.2 Dasar Hukum.....	9
2.3 Kerangka Teori.....	13
2.3.1 Pengertian Umum Tentang Perjanjian.....	13
2.3.2 Pengertian Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	15

2.3.3 Pengertian Tentang Tanah Sebagai Jaminan.....	19
2.3.4 Pengertian Tentang Kredit Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 jo. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992.....	22
BAB III : PEMBAHASAN .....	24
3.1 Prosedur Untuk Mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Jaminan Tanah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember .....	24
3.2 Upaya Penyelesaiannya Apabila Debitur Wanprestasi atau ingkar janji.....	40
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN.....	47
4.1 Kesimpulan.....	47
4.2 Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

## DAFTAR LAMPIRAN

- I. SURAT KONSULTASI PENELITIAN KEPADA PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA CABANG JEMBER.
- II. SURAT KETERANGAN PENELITIAN BANKTABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG JEMBER.
- III. CONTOH PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH.
- IV. CONTOH FORMULIR PERMOHONAN KREDIT PERORANGAN.
- V. SURAT KEPADA PIMPINAN ATAU PERUSAHAAN PEMOHON.
- VI. SURAT KUASA PEMOTONGAN GAJI ATAU PENSIUN.
- VII. CONTOH PERINCIAN PENGHASILAN UNTUK PEMOHON.
- VIII. SURAT KETERANGAN PENGHASILAN UNTUK PEMOHON YANG BERPENGHASILAN TIDAK TETAP.
- IX. SURAT KEPADA KEPALA DESA.
- X. LEMBAR HASIL WAWANCARA.
- XI. UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

## RINGKASAN

Rangka Pembangunan Ekonomi Indonesia di bidang hukum, perlu adanya perhatian yang serius dalam pembinaan hukum diantaranya adalah lembaga jaminan, karena perkembangan perekonomian dan perdagangan, akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan memerlukan jaminan yang aman.

Negara Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang dan giat melakukan pembangunan disegala bidang, terdapat kebijaksanaan yang longgar dibidang perkreditan. Salah satu kegiatan Bank dalam menjalankan fungsinya adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada seluruh masyarakat, salah satunya berupa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh pihak Debitur dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember.

Namun, dalam kenyataannya Perjanjian Kredit Pemilikan (KPR) tersebut adalah kehendak dalam pembayaran dari Debitur kepada Bank, karena adanya pengaruh kemampuan sosial ekonomi dari Debitur. Maka Debitur mengalami wanprestasi atau ingkar janji dalam pembayaran sisa hutang yang sudah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), dengan mengalami wanprestasi tersebut, Debitur dapat suatu peringatan dari Bank Tabungan Negara (BTN) untuk meminta membayar pelunasan yang telah disepakati kedua pihak.

Penyusunan skripsi ini yang berjudul "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Jaminan Tanah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember" ini mempunyai maksud untuk memberikan kualitas suatu perjanjian pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pihak yang melakukan suatu peminjaman uang kepada pihak Bank dengan jaminan tanah, apabila pihak tersebut tidak dapat melakukan pelunasan hutangnya kepada Bank.

Tujuan diberikan kredit oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember dalam penyusunan skripsi ini adalah untuk membantu pihak masyarakat yang akan meminjam uang untuk membangun rumah dengan bentuk Kredit Pemilikan Rumah

(KPR) kepada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember, untuk meningkatkan taraf kehidupan, serta untuk keperluan yang lain bagi pihak masyarakat (debitur).

Metodologi yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis normatif dengan data-data empiris. Sumber data yang dipakai dalam penyusunan skripsi tersebut yaitu, sumber data primer dan sumber data sekunder. Analisis yang digunakan adalah analisis normatif dan analisis kualitatif.

Nilai yang terkandung dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat yang membutuhkan dengan memenuhi persyaratan atau prosedur yang telah ditentukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember dan sebagai jaminannya yaitu jaminan tanah, apabila masyarakat (pihak Debitur) tidak dapat melunasi kredit tersebut maka jaminannya berupa rumah serta tanahnya. Selain itu, Bank juga memberikan suatu peringatan kepada pihak Debitur, jika pihak Debitur benar-benar sudah tidak sanggup untuk melunasi hutang yang terlewat jangka waktu yang ditetapkan oleh pihak Bank atau Kreditur, maka pihak Bank akan memberikan surat peringatan atau surat sela dan eksekusi dengan jaminan tanah.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini prosedur mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jaminan tanah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember dapat ditempuh dengan beberapa cara yang sudah dipenuhi oleh Debitur itu sendiri walau terjadi wanprestasi karena Debitur belum memenuhi pembayaran dengan pelunasan sisa hutang tersebut.

Saran dalam penyusunan skripsi ini, agar pihak Bank sebagai Kreditur perlu memberikan kesempatan berupa barang jaminan oleh Debitur sendiri dengan pengawasan pihak Bank dan bagi Debitur memperhatikan perkembangan kebutuhan masyarakat demi kelancaran pelaksanaan perjanjian tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin. 1995. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung : Alumni.
- Anonim, 2003, *Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*. Bank Tabungan Negara Cabang Jember: Jember.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Hasan. D. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Kansil. C.S.T., 1980. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Cetakan Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka.
- Mulyono, Eugenia Liliawati, 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta :Harvarindo.
- Nazir. Moh. 1983. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Rahman, Hasanuddin. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Ronny. H. Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta :Ghalia Indonesia.
- Setiawan.R. 1987.*Pokok-Pokok Hukum Perikatan.*, Bandung : Binacipta.
- Sofwan, Soedewi Maschoen. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. BPHN Dept. Kehakiman. Yogyakarta : Liberty.
- Subekti .1979. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- . 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa.

- , 1986. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- , 1995. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Alumni.
- Surachmad, Winarno. 1995. *Pengantar Metodologi Ilmiah*. Bandung : Tarsito.
- Soebroto, Thomas. 1995. *Tanya Jawab Jaminan Hipotik Fiducia Penanggungan dll*. Dahara Prize: Semarang.
- Utrecht, E. 1966. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Cetakan Kesembilan. Jakarta : PT. Penerbit Universitas.
- Widyaprakoso, Simanhadi, dkk. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Edisi Pertama : Badan Penerbit Universitas Jember.
- Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998 tentang *Perbankan*. Sinar Grafika : Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia nomor 14 tahun 1967 tentang *Perbankan*.