

PELAKSANAAN PERJANJIAN ALIH DEBITUR
HAK ATAS RUMAH
PADA KPR-BTN CABANG JEMBER

SKRIPSI



MAK UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER



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

Asa: Hadiah
Terima : 06 JUN 2002
Oleh : No. Ind. 0906
KLASIR / FE. YA 111

Klass
Zubor
R. V. H
P

Dya Rindang Ratnasari

NIM : 980710101113

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2002

PELAKSANAAN PERJANJIAN ALIH DEBITUR

HAK ATAS RUMAH PADA KPR-BTN

CABANG JEMBER



Digital Repository Universitas Jember
PELAKSANAAN PERJANJIAN ALIH DEBITUR HAK ATAS
RUMAH PADA KPR-BTN CABANG JEMBER

Oleh:

DYA RINDANG RATNASARI
NIM: 980710101113

Pembimbing:
KUSMONO, S.H., M.M.
NIP.130 161 942

Pembantu Pembimbing:
EDY SRIONO, S.H.
NIP.131 386 656

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER

2002

Digital Repository Universitas Jember

MOTTO

“ Janganlah anda menjanjikan sesuatu lebih atau tidak dapat anda laksanakan, tetapi sekali berjanji usahakan dengan sungguh-sungguh menepati janji anda”*)



* Thowil Akhvar Dasoeki dari Thohuri Muhammad. 1985. Mutiara Kepribadian. Jakarta: Gunung Jati.

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Bapak H. Matselan (Alm) dan Ibu Hj. Munawaroh tercinta yang telah memberikan dorongan dan berdo'a demi keberhasilanku .
2. Almamaterku yang kujunjung tinggi.
3. Guru-guru dan dosen-dosenku tercinta.
4. Kakak-kakakku yang selalu siap membantu: Drs. Nur Ali Chamdi dan Ida Suryani, Dra. Noor Fathonah dan Drs. Alif Hasan, Nuniek Rahmawati dan Mohammad Yasin, Akhmad Bakhtiar, S.E
5. Keponakan-keponakanku: Ninis, Ria, Sally, Faisol, Dzikri, yang selalu mendukung dan menghibur hatiku.
6. Sahabatku: Nurul, Nining, Meida, Ria, Syauqie, Echa, Endro, serta teman seperjuangan.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji:

Hari : Rabu

Tanggal : 8

Bulan : Mei

Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

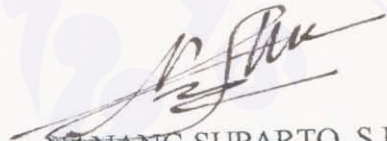
Panitia Penguji,

Ketua,



Hj. SOENARJATI, S.H.
NIP. 130 350 760

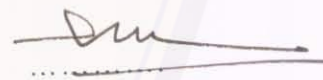
Sekretaris,



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

Anggota penguji,

KUSMONO, S.H., M.M.
NIP. 130 161 942



EDY SRIONO, S.H.
NIP. 131 386 656



PENGESAHAN

Disahkan


Skripsi dengan Judul:

PELAKSANAAN PERJANJIAN ALIH DEBITUR HAK ATAS RUMAH PADA KPR-BTN CABANG JEMBER.

Oleh:

DYA RINDANG RATNASARI
NIM: 980710101113

PEMBIMBING



KUSMONO, S.H., M. M.
NIP.130 161 942

PEMBANTU PEMBIMBING



EDY SRIONO, S.H.
NIP. 131 386 656

MENGESAHKAN
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
DEKAN



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

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN ALIH DEBITUR HAK ATAS RUMAH KPR-BTN CABANG JEMBER”** ini dengan baik.

Keberhasilan penulisan skripsi ini, tidak terlepas dari bantuan dan kerja sama yang dilakukan dengan berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Kusmono, S.H., M.M. selaku pembimbing yang dengan segala perhatiannya dalam memberikan petunjuk-petunjuk, nasehat-nasehat serta pengarahannya, sehingga dapat terselesaikan skripsi ini.
2. Bapak Edy Sriono, S.H. selaku pembantu pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan pengarahannya dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Hj. Soenarjati, S.H. selaku ketua penguji.
4. Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku sekretaris penguji.
5. Bapak Soewondho, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Siti Sudarmi, S.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan perlindungan selama menjadi mahasiswa.
7. Bapak-bapak dan ibu-ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada saya selama duduk dibangku kuliah.
8. Ibu Amrih Widayati, selaku staf bagian loan servis Bank Tabungan Negara Cabang Jember, yang ikut memberikan data dalam pelaksanaan penyusunan skripsi ini.
9. Ibu Lussyana, selaku staf bagian pembinaan dan penyelamatan kredit Bank Tabungan Negara, yang ikut memberikan data dalam pelaksanaan skripsi ini.

Digital Repository Universitas Jember

10. Bapak R.J Boentaran, S.H.; notaris dan PPAT di Jember yang ikut memberikan data dalam pelaksanaan skripsi ini.
11. Rekan-rekan senasib seperjuangan terutama angkatan 1998 di Fakultas Hukum Universitas Jember.
12. Semua penghuni kost Jl. Jawa 44 (Fia, Tina, Atik, Ica, Jeni, Nanik, Silvi) atas segala semangat, dorongan dan doa-doanya.
13. Akhirnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu saya, baik langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangannya. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi pembaca dan pengembang ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum.

Jember, Maret 2002

Penulis

DAFTAR ISI

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 Latar belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metodologi.....	5
1.4.1 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.2 Sumber Data.....	6
1.4.2.1 Data Primer.....	6
1.4.2.2 Data Sekunder.....	6
1.4.3 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.4.3.1 Wawancara.....	6
1.4.3.2 Studi Literatur.....	6
1.4.4 Analisis Data.....	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	8
2.2 Dasar hukum.....	9
2.3 Landasan Teori.....	10

Digital Repository Universitas Jember

2.3.1.1 Perjanjian Pada Umumnya	10
2.3.1.2 Perjanjian Kredit	12
2.3.2 Pengertian Standard Kontrak	15
2.3.3 Tinjauan Umum KPR-BTN	17
2.3.3.1 Pemilikan Rumah melalui KPR-BTN	17
2.3.3.2 Prosedur Pemilikan Rumah KPR-BTN	18
2.3.4 Alih Debitur Hak Atas Rumah KPR-BTN	20
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Perjanjian Alih Debitur Hak Atas Rumah KPR-BTN	22
3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga	23
3.3 Upaya Penyelesaian Secara Hukum Yang Dilakukan BTN Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi	24
BAB IV KESIMPULAN	
4.1 Kesimpulan	30
4.2 Saran	30
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat konsultasi kepada pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.
2. Surat keterangan telah melakukan konsultasi dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.
3. Surat konsultasi kepada R.J. Boentaran, S.H., notaris dan PPAT di Jember.
4. Surat keterangan telah melakukan konsultasi dari R.J. Boentaran, S.H., notaris dan PPAT di Jember.
5. Akta-akta notaris.
6. Syarat-syarat permohonan alih debitur dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
7. Permohonan alih debitur dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
8. Permohonan penerusan hutang KPR dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
9. Formulir permohonan kredit perorangan.
10. Surat kepada kepala desa dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
11. Surat kepada pimpinan instansi/perusahaan pemohon dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Lembaga perbankan merupakan suatu lembaga yang mempunyai fungsi utama sebagai penghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember merupakan lembaga perbankan yang memberikan kredit pada masyarakat terutama golongan menengah kebawah yang mengalami kesulitan untuk mendapatkan rumah dengan harga terjangkau dan dapat dibayar dengan angsuran.

Debitur yang tidak dapat melunasi pembayaran angsurannya dapat mengalihkan hak atas rumah KPR-BTN kepada orang lain dengan cara alih debitur hak atas rumah KPR-BTN seijin Bank Tabungan Negara dihadapan notaris/PPAT.

Bertitik tolak dari uraian tersebut, penulis untuk menjadikan perjanjian alih debitur Bank Tabungan Negara ini dalam bahan penulisan skripsi yang berjudul “ Pelaksanaan Perjanjian Alih Debitur Hak Atas Rumah KPR-BTN Cabang Jember”.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini antara lain adalah tentang pelaksanaan perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN, bagaimana perlindungan hukum kepada pihak yang menerima peralihan, upaya penyelesaian secara hukum yang akan ditempuh oleh Bank Tabungan Negara apabila debitur melakukan wanprestasi dalam hal tidak membayar angsuran.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui dan membahas pelaksanaan perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN, perlindungan hukum kepada pihak yang menerima peralihan, upaya penyelesaian secara hukum yang akan ditempuh oleh Bank Tabungan Negara apabila debitur melakukan wanprestasi dalam hal tidak membayar angsuran.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode yuridis normatif dan yuridis empiris dengan menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi literatur dan wawancara, studi literatur

Digital Repository Universitas Jember

yaitu pengumpulan data yang diperoleh dengan membaca, mengkaji dan menelaah undang-undang, buku-buku, majalah yang berkaitan dengan penulisan skripsi. Sedangkan pengumpulan data dengan wawancara yaitu untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.

Pelaksanaan perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN dilakukan dengan seijin Bank Tabungan Negara. Alih debitur ini dilakukan karena pihak debitur tidak mampu membayar angsuran atau sebab-sebab lain, sehingga dilakukan alih debitur atau memindahkan hak atas rumah KPR-BTN kepada orang lain. Perjanjian alih debitur dilakukan dihadapan notaris/PPAT dengan dibuat akta pengikatan yaitu perjanjian jual-beli yang diikuti dengan akta-akta kuasa yang lain untuk melakukan tindakan sehubungan dengan terjadinya alih debitur hak atas rumah KPR-BTN yang terjadi diantara kedua belah pihak.

Perjanjian alih debitur memberi perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam hal pihak yang menerima peralihan dapat mengambil atau menerima sertifikat atas rumah dan tanah dari Bank Tabungan Negara, pihak yang menerima peralihan dapat mengajukan balik nama atas sertifikat rumah dihadapan notaris/PPAT dengan surat kuasa dari debitur tanpa harus disertai debitur sendiri.

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas terjadinya wanprestasi dalam membayar uang angsuran yaitu cara damai dengan melakukan penagihan-penagihan dan teguran-teguran secara kekeluargaan kepada debitur, apabila debitur tetap membandel maka pihak bank akan menggunakan jalur hukum yaitu lewat Pengadilan Negeri (PN) dan melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Berdasarkan hasil pembahasan diatas diharapkan dalam pelaksanaan perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN benar-benar atas seijin Bank Tabungan Negara dan dilakukan dihadapan notaris/PPAT. Akta-akta kuasa yang mengikuti perjanjian alih debitur yang dibuat oleh notaris /PPAT diharapkan dapat memberi perlindungan hukum terhadap pihak yang menerima peralihan. Dengan adanya perjanjian alih debitur dan akta-akta kuasa yang mengikuti perjanjian alih debitur, sehingga tidak akan terjadi tuntutan oleh pihak yang menerima peralihan dikemudian hari.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan perumahan telah lama menjadi masalah yang penting mengingat perumahan merupakan kebutuhan yang cukup mendasar bagi masyarakat, terutama di daerah perkotaan, seiring dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun. Bertambahnya usaha-usaha industri di kota-kota besar telah menyebabkan lahan-lahan di daerah perkotaan semakin sempit. Hal ini menyebabkan harga tanah dan rumah semakin melonjak, sehingga masyarakat terutama golongan menengah ke bawah mengalami kesulitan untuk mendapatkan rumah dengan harga yang tidak terlalu tinggi atau paling tidak dapat dibayar dengan cara angsuran.

Untuk mengatasi kebutuhan masyarakat akan perumahan, sejak beberapa tahun lalu pemerintah mengadakan pemberian kredit pemilikan rumah kepada masyarakat yang membutuhkan fasilitas perumahan. Tepatnya pada tanggal 24 Januari 1974, pemerintah dengan Surat Menkeu No. B-49/MK/IV/1974 memberi tugas kepada Bank Tabungan Negara sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat. Sejak tahun 1976, Bank Tabungan Negara melaksanakan tugas tersebut melalui pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat yang berlangsung hingga saat ini, dan akrab disebut KPR-BTN.

Fasilitas KPR-BTN dibayar secara angsuran atau kredit, dan diharapkan dapat memberi keringanan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun hanya mempunyai dana yang terbatas. Pemilikan rumah melalui KPR-BTN melibatkan tiga pihak yaitu Bank Tabungan Negara sebagai kreditur, developer sebagai pihak yang menyediakan rumah dan masyarakat yang menerima kredit sebagai debitur.

Fasilitas KPR-BTN dilakukan dalam bentuk perjanjian kredit antara Bank Tabungan Negara dengan seorang debitur. Pada umumnya perjanjian-perjanjian kredit yang terjadi antara bank dengan debitur adalah jenis perjanjian baku/standart. Demikian juga terhadap perjanjian kredit KPR-BTN. Perjanjian baku adalah konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya

tertentu (Ari Purwadi,1995; 58). Dengan demikian isi perjanjian telah ditetapkan terlebih dahulu oleh pihak Bank Tabungan Negara, sedangkan pihak penerima kredit yang selanjutnya disebut debitur tinggal menandatangani perjanjian kredit tersebut apabila ia menyetujui isi perjanjian tersebut.

Apabila debitur setuju untuk menerima isi perjanjian kredit yang disodorkan oleh pihak Bank Tabungan Negara, maka debitur wajib menandatangani perjanjian kredit KPR-BTN pada saat akad kredit yang waktunya telah ditentukan oleh pihak Bank Tabungan Negara. Akad perjanjian kredit adalah saat ditandatanganinya perjanjian oleh pihak debitur dihadapan notaris yang menandakan telah terjadinya kesepakatan antara Bank Tabungan Negara dengan debitur, di mana Bank Tabungan Negara setuju untuk memberikan kredit perumahan kepada debitur dan debitur menyatakan persetujuannya untuk menerima isi perjanjian dan melaksanakan semua ketentuan dan kewajiban-kewajiban yang berkaitan dengan dirinya seperti yang tercantum dalam perjanjian kredit KPR-BTN tersebut.

Setelah terjadinya akad kredit, berarti debitur telah mendapatkan pinjaman uang dari Bank Tabungan Negara, namun uang tersebut tidak diserahkan kepada debitur melainkan diserahkan kepada developer sebagai pihak yang menyediakan rumah. Selanjutnya debitur dapat langsung memperoleh rumah dan melakukan pembayaran secara angsuran kepada Bank Tabungan Negara setiap bulan, dengan jumlah angsuran yang telah ditentukan.

Seperti halnya perjanjian kredit yang lain, maka terhadap perjanjian kredit KPR-BTN juga diperlukan adanya jaminan. Hal ini disebabkan setiap kredit yang diberikan oleh bank akan mengandung resiko terutama yang berkaitan dengan kemampuan/ kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu untuk mengurangi resiko apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur, maka diperlukan adanya jaminan dari debitur.

Dalam perjanjian kredit KPR-BTN, yang dijadikan jaminan adalah rumah atau tanah yang diperoleh debitur lewat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara. Dengan demikian, walaupun debitur telah mendapatkan

Digital Repository Universitas Jember

KPR-BTN dan dapat langsung menempatinnya, namun rumah dan tanah tersebut belum sepenuhnya menjadi milik debitur selama debitur belum melunasi pembayaran kepada bank. Untuk itu semua surat-surat dan dokumen yang asli dan sah yang membuktikan pemilikan atas segala harta yaitu rumah dan tanah yang dijadikan jaminan, dikuasai oleh bank sampai dilunasinya seluruh hutang debitur.

Dengan dijadikannya rumah sebagai jaminan oleh BTN, maka secara otomatis debitur tidak dapat mengalihkan hak atas rumah KPR-BTN kepada pihak lain. Larangan untuk mengalihkan hak atas rumah KPR-BTN juga telah dicantumkan secara tegas di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara BTN dengan debitur, seperti yang termuat dalam formulir perjanjian kredit KPR-BTN pasal 5 ayat 4 huruf f sebagai berikut:

“ Debitur tanpa persetujuan tertulis dari bank dilarang untuk menerima setiap uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi di muka terhadap sewa-menyewa, penempatan, penjualan, atau sesuatu penguasaan lainnya atas harta tersebut dari pihak lain”

Adanya larangan untuk mengalihkan rumah kepada pihak ketiga, ternyata tidak dapat menghilangkan adanya praktek peralihan hak atas rumah KPR-BTN yang dilakukan dengan cara jual-beli, tanpa ijin Bank Tabungan Negara sebagai jalan pintas untuk menghindari prosedur yang seharusnya dilakukan debitur bila ingin mengalihkan hak atas rumah dan tanah KPR-BTN kepada pihak ketiga, yang dilakukan dengan cara alih debitur.

Jual-beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ketiga tidak bisa dilakukan dengan membuat akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris/PPAT. Hal ini disebabkan obyek jual-beli tersebut masih berstatus sebagai benda jaminan. Oleh karena itu agar transaksi peralihan hak dengan pihak ketiga dapat segera terjadi dengan cepat dan mudah, pada umumnya debitur melakukan transaksi dengan pihak ketiga dengan cara membuat akta alih debitur hak atas rumah KPR-BTN.

Setelah terjadinya perjanjian alih debitur hak atas rumah dan tanah KPR-BTN, pihak ketiga yang menerima peralihan biasanya langsung dapat menempati rumah tersebut, walaupun akta alih debitur tersebut adalah akta otentik, namun tidak

menutup kemungkinan timbulnya suatu permasalahan yang terjadi antara debitur dan Bank Tabungan Negara.

Mengingat Bank Tabungan Negara adalah sebagai pihak yang memegang hak atas rumah KPR-BTN yang telah dijaminan oleh debitur kepadanya, maka pihak Bank Tabungan Negara mempunyai hak untuk memerintahkan debitur melakukan pengosongan rumah kemudian melaksanakan eksekusi apabila sewaktu-waktu debitur melakukan wanprestasi. Sehingga dengan demikian kedudukan pihak ketiga sebagai pihak yang menerima peralihan masih perlu dipertanyakan apakah benar-benar mendapatkan perlindungan hukum dengan adanya akta peralihan hak atas rumah KPR-BTN tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka judul yang diambil dalam penulisan skripsi ini adalah “ **Pelaksanaan Perjanjian Alih Debitur Hak Atas Rumah Pada KPR-BTN Cabang Jember**”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa akta perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN adalah akta otentik. Setelah dibuat akta alih debitur hak atas rumah KPR-BTN oleh debitur dengan pihak ketiga, maka status rumah beserta tanahnya langsung beralih kepada pihak ketiga. Berkaitan dengan status rumah dan tanah KPR-BTN sebagai benda jaminan, maka kedudukan pihak ketiga sebagai pihak yang menerima peralihan masih harus diteliti lagi, walaupun alih debitur tersebut dilakukan dengan akta otentik.

Dengan alasan-alasan tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. bagaimanakah pelaksanaan perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN?
2. bagaimanakah akta perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN antara debitur dan pihak ketiga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang menerima peralihan?

Digital Repository Universitas Jember

3. bagaimana upaya penyelesaian secara hukum yang akan ditempuh oleh Bank Tabungan Negara apabila debitur melakukan wanprestasi dalam hal tidak membayarkan uang angsuran kepada Bank Tabungan Negara?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas strata syarat-syarat yang diperlukan untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember;
2. untuk mengembangkan pengetahuan yang didapat dibangku kuliah dengan praktek yang ada sehingga dapat memperluas wawasan;
3. untuk keperluan ilmu pengetahuan khusus dibidang hukum;

1.3.2 Tujuan Khusus

1. untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN;
2. untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang menerima peralihan hak atas rumah KPR-BTN dengan adanya akta alih debitur yang telah dibuat oleh kedua belah pihak;
3. untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian secara hukum yang akan ditempuh oleh Bank Tabungan Negara apabila debitur melakukan wanprestasi dalam hal tidak membayarkan uang angsuran kepada Bank Tabungan Negara.

1.4 Metodologi

1.4.1 Pendekatan Masalah

Penyusunan skripsi ini menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu:

1. pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan masalah dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori hukum, yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro,1990:10) ;

Digital Repository Universitas Jember

2. pendekatan yuridis empiris yaitu melakukan penelitian dan pengamatan di lapangan. Pendekatan ini untuk mendapatkan data dan keterangan dari pihak yang terkait.

1.4.2 Sumber Data

1.4.2.1 Sumber Data Primer

Adalah data yang tidak tertulis serta diperoleh langsung dari sumbernya yaitu hasil konsultasi, wawancara dan informasi dari pihak yang terkait. (Soekanto,1984:12) dalam hal ini adalah Ibu Amrih Widayati dan lussyana, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember dan Bapak R.J. Boentaran, notaris/PPAT di Jember.

1.4.2.2 Sumber Data Sekunder

Adalah data tertulis yang didapat dari literatur-literatur ilmiah, majalah, surat kabar serta berbagai peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini yang mendukung data lapangan.

1.4.3 Metode pengumpulan Data

Metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data untuk penulisan skripsi ini adalah:

1.4.3.1 Wawancara

Yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Jenis wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara terarah, yaitu wawancara yang telah ditentukan pelaksanaannya, telah diatur daftar pertanyaannya.

1.4.3.2 Studi Literatur

Pengumpulan data yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah studi kepustakaan yaitu penulis membaca, mengkaji dan menelaah buku-buku majalah yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

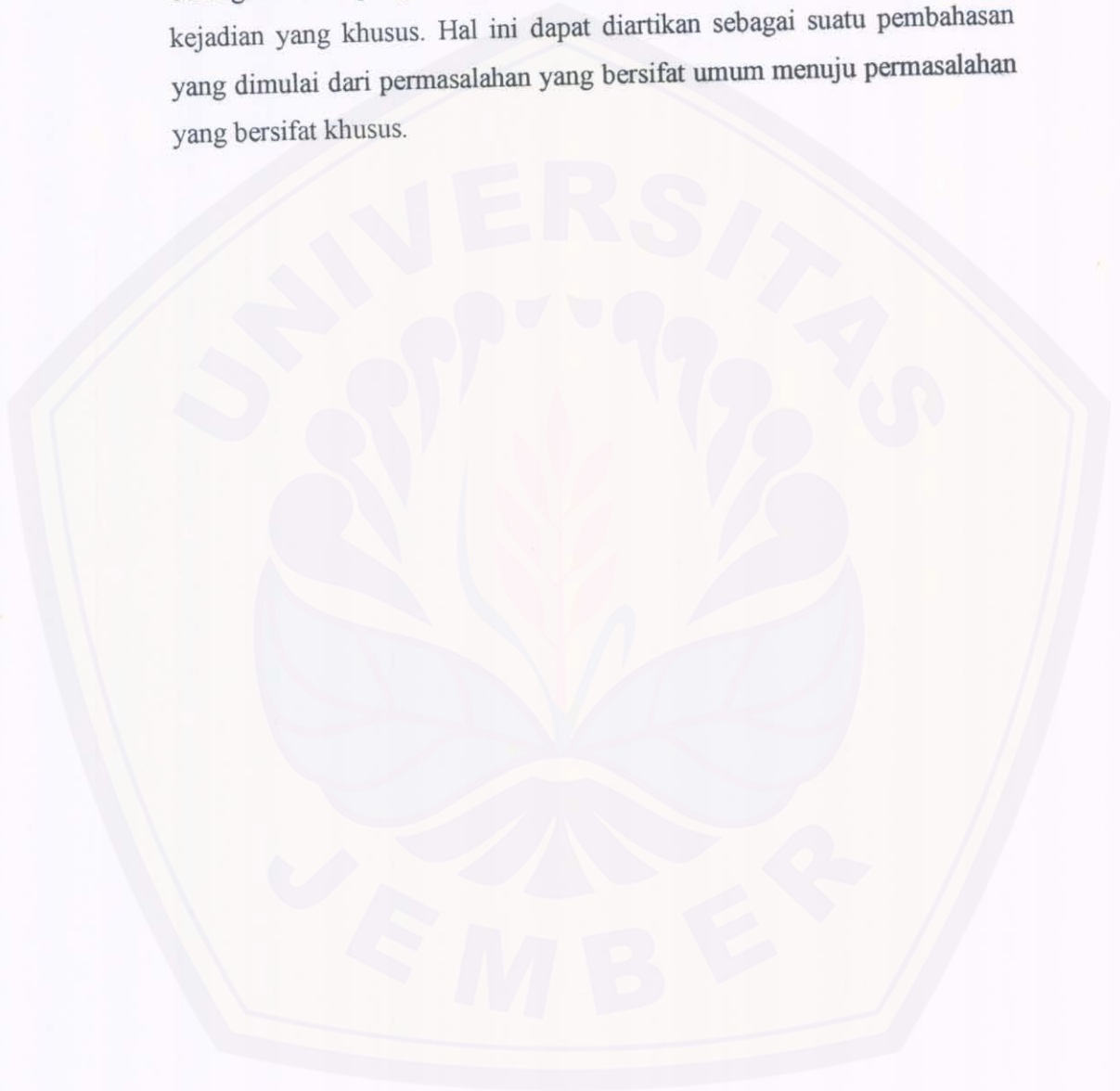
1.4.4 Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan

Digital Repository Universitas Jember

didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. (Soemitro,1990:98)

Dan kemudian hasil analisa data ini ditarik atau diambil kesimpulan dengan mempergunakan metode deduktif, yaitu suatu metode analisa yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian yang khusus. Hal ini dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.



2.1 FAKTA

Bank Tabungan Negara didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1968 . Bank Tabungan Negara dalam melaksanakan fungsinya sebagai lembaga keuangan pemberi kredit, maka berdasarkan Surat Menteri Keuangan RI Nomor B-49/ MK/ IV/ 1974 tanggal 24 Januari 1974. Maka Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dibidang jasa perbankan dan dalam rangka membantu memenuhi kebutuhan perumahan dipandang perlu untuk menyelenggarakan jenis kredit perumahan yang baru untuk merangsang minat dan partisipasi pihak swasta guna membangun atau menyediakan perumahan.

Menurut data tahun 2001 debitur yang memohonkan KPR-BTN dan telah disetujui oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jember 817 debitur. Dari jumlah tersebut pada tahun yang sama terjadi alih debitur sebanyak 104 debitur. Lebih rinci dinyatakan bahwa dari data terakhir di tahun 2001 ini, Bank Tabungan Negara Cabang Jember telah mengajukan kurang lebih 163 debitur yang wanprestasi kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) wilayah Jember untuk diselesaikan (Hasil Wawancara dengan Ibu Amrih Widayati, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember, 20 Maret 2002).

Untuk memperoleh KPR-BTN dengan cara alih debitur, pemohon kredit (debitur) dengan calon debitur baru harus membuat akta perjanjian jual-beli (standart kontrak) hak atas rumah KPR-BTN dihadapan Notaris/PPAT pembuatan akta perjanjian alih debitur yang kemudian diikuti dengan pembuatan akta kuasa yang merupakan kuasa dari pihak kesatu kepada pihak ketiga untuk melakukan tindakan-tindakan sehubungan dengan terjadinya alih debitur hak atas rumah KPR-BTN yang terjadi diantara kedua belah pihak (Hasil wawancara dengan R.J Boentaran, notaris/PPAT di Jember, 13 Maret 2002).

Resiko yang ditimbulkan dari pemberian kredit pada umumnya disebabkan oleh kelalaian pihak debitur yang penyelesaiannya lebih ditekankan pada

penyelesaian intern walaupun masih terdapat upaya penyelesaian ekstern melalui Pengadilan Negeri (PN) atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Kondisi yang memprihatinkan inilah yang harus dicermati oleh Bank Tabungan Negara bahkan lebih dari itu perlu diadakan antisipasi agar dari tahun ke tahun tidak semakin meningkat yang justru menjadi masalah yang berdampak global bagi perekonomian nasional.

2.2 DASAR HUKUM

Dasar hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - a. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
 - b. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:
 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
 3. suatu hal tertentu
 4. suatu sebab yang halal
 - c. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
 2. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang no.7 Tahun 1992 tentang perbankan pasal 1 ayat 11
Kredit adalah penyediaan uang atau tagihanyang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2.3 LANDASAN TEORI

2.3.1 Pengertian Perjanjian

2.3.1.1 Perjanjian Pada Umumnya

Pengertian perjanjian sudah tercantum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata pada pasal 1313, yaitu:

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Arti dari pasal tersebut menerangkan bahwa terbentuknya suatu perjanjian dikarenakan adanya inisiatif ataupun kemauan dari satu orang atau beberapa orang yang sepakat untuk melakukan sesuatu bersama dengan satu orang atau beberapa orang lain. Dalam membuat suatu perjanjian haruslah mengingat akan beberapa asas yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. asas kebebasan berkontrak;

asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh membuat perjanjian apa saja, walaupun belum ataupun tidak diatur dalam undang-undang. Kebebasan ini tetap dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan (Rahman, 1998:37);

2. asas itikad baik;

perjanjian yang dibuat haruslah dilandasi itikad yang baik dari masing-masing pihak agar perjanjian yang dibuat tidak merugikan bagi pihak lain. Asas ini dibedakan antara itikad baik subyektif dengan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau juga perasaan bathin seseorang yang melakukan perjanjian. Sedangkan itikad baik obyektif yaitu pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat (Abdulkadir Muhammad, 1992:92);

3. asas konsensualisme;

Terjadinya suatu perjanjian cukup dengan suatu sepakat saja dan perjanjian itu telah lahir pada saat tercapainya konsensus antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksud dalam perjanjian (Tje'Aman, 1989:26);

4. asas pacta sunservanda;

merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian tersebut. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang sah adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Tujuan asas ini adalah untuk memberikan kepada pembeli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian ini berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (Soebekti, R, 1985:6).

Perjanjian yang telah dibuat secara sah ini berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya yang didasarkan pada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut diterangkan bahwa para pihak harus menaati apa yang tercantum dalam perjanjian yang dibuatnya. Pelanggaran atas isi perjanjian yang telah dibuat yang mengikat seperti undang-undang bagi pembuatnya yang dapat menyebabkan adanya sanksi hukum bagi pelanggarnya.

Suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak jika perjanjian itu dibuat sah, dimana syarat sahnya suatu perjanjian tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak jika mereka sepakat untuk mengikatkan diri atas apa yang mereka perjanjikan dimana bebas dari paksaan, kekeliruan, dan penipuan melainkan berdasarkan kebebasan semata-mata;
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
kecakapan menurut hukum adalah bahwa para pihak yang terikat dalam perjanjian sudah dewasa dan sehat akal pikirannya yang tidak berada dibawah pengampuan;
3. suatu hal tertentu;
dalam perjanjian ditentukan apa atau tentang hal apa yang diperjanjikan, dapat merupakan barang atau jasa. Jikalau barang haruslah jelas barang apa, jenis, bentuk dan jumlahnya yang harus dicantumkan jelas secara terperinci. Jika yang diperjanjikan adalah suatu jasa maka harus disebutkan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak;

4. suatu sebab yang halal;
syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai dua fungsi yaitu, pertama perjanjian tersebut harus mempunyai sebab, tanpa adanya syarat ini perjanjian batal, kedua sebabnya harus halal kalau tidak halal perjanjian tersebut dinyatakan batal. Perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum dan perjanjian itu tidak dibenarkan dan tidak dilarang oleh undang-undang, serta merupakan sebab yang masuk akal untuk dipenuhi yang mendasari perjanjian itu.

Syarat 1 dan 2 adalah syarat subyektif, karena menyangkut orang-orang yang melaksanakan suatu perjanjian. apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan. Sedangkan syarat 3 dan 4 adalah syarat obyektif, karena menyangkut obyek perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum tanpa adanya permintaan untuk pembatalan perjanjian, sehingga dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Di dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur yang dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok. Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut (R. Setiawan, 1986:50):

- a. *essentialia* yaitu bagian-bagian daripada persetujuan yang tanpa itu tidak mungkin ada. Harga adalah *essentialia* bagi persetujuan jual-beli;
- b. *naturalia* yaitu bagian-bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya penanggungan;
- c. *accidentalialia* yaitu bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan, di mana undang-undang tidak mengaturnya. Misalnya jual-beli rumah beserta alat-alat rumah tangga.

2.3.1.2 Perjanjian Kredit

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "credere" yang di Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit, berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan.

Beberapa ahli juga mengemukakan teori-teorinya mengenai kredit antara lain:

1. J.A. Levy

Menyatakan kredit mempunyai arti sebagai: “menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh sipenerima kredit. Penerima kredit berhak untuk mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”(Mariam Darus Badruzaman, 1991:23)

Ajaran levy menunjukkan kepada pengkhususan arti hukum dari kredit yakni perjanjian pinjam uang. Kreditur percaya meminjamkan uang kepada debitur karena dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman dibelakang hari. Ukuran yang digunakan kepercayaan adalah kemampuan ekonomi debitur.

2. Muchdarsyah Sinungan

Memberikan pengertian kredit sebagai:” kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai suatu contra prestasi berupa bunga.(Tje’Aman, 1989:2)

3. O.P. Simorangkir

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balasan prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. (Rahman, 1998:96)

Perjanjian kredit tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun secara umum diatur dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pinjam meminjam. Seperti halnya kredit, perjanjian pinjam meminjam yang disebutkan dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dasarnya adalah kepercayaan. Hanya saja dalam pasal tersebut tidak dijelaskan secara khusus mengenai uang sebagai obyek pinjam meminjamnya.

Bab XIII buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan perjanjian pinjam uang mempunyai sifat riil. Hal ini disebabkan disimpulkan dari kata-kata pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu

memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. (Mariam Darus Badruzaman, 1991:26)

Asser Kleyn tidak sependapat dengan Bab XIII Buku III KUH Perdata. Kalimat barang yang menghabiskan karena pemakaian (*verbruikbare zaken*) seharusnya disebut "barang yang dapat diganti". Dalam hal demikian ketentuan itu berbunyi: "Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang dapat diganti". Bahwa perjanjian pinjam uang bersifat riil, tersimpul dari kalimat "pihak kesatu menyerahkan uang itu kepada pihak lain" dan bukan "mengikatkan diri" untuk menyerahkan uang. (Fuady, 1996:41)

Menurut Fletz perjanjian pinjam mengganti adalah suatu perjanjian riil. Perjanjian itu baru terjadi setelah ada penyerahan (*leverage*). Selama benda (uang) yang dipinjamkan belum diserahkan maka Bab XIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum dapat diterapkan. (Mariam Darus Badruzaman, 1991:27)

Apabila dua pihak telah mufakat mengenai semua unsur-unsur dalam perjanjian pinjam mengganti, maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam mengganti itu telah terjadi. Yang terjadi baru hanya perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam mengganti (*overeenkomst tot het aangaan van overeenkomst van verbruiklening*). Apabila uang diserahkan kepada peminjam, maka lahirnya perjanjian pinjam mengganti dalam pengertian Undang-undang menurut Bab XIII Buku III Kitab Undang-Undang Perdata.

Sedangkan Marhainis Abdul Hay mengemukakan bahwa perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam mengganti pada Bab XIII Buku III Kitab Undang-Undang Perdata. Sebagai konsekuensi logis dari pendirian ini, harus dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil. (Mariam Darus Badruzaman, 1991:15)

Dalam pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah: "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan pengertian pasal tersebut dapat diketahui kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank selaku kreditur dengan debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabah dalam jangka waktu yang disepakati akan mengembalikan pinjamannya.

2.3.2 Pengertian Standard Kontrak:

Perjanjian baku atau standard kontrak merupakan bentuk perjanjian yang banyak dipergunakan dalam masyarakat. Ciri dari perjanjian baku ini bahwa klausul-klausul yang terdapat di dalamnya sudah ditentukan oleh salah satu pihak dalam suatu formulir perjanjian tercetak dan bagi pihak lain hanya menyetujui atau menolak isi perjanjian baku tersebut. Dalam perjanjian baku atau standard kontrak ini sama sekali tidak memberikan kebebasan pada para pihaknya untuk menambah ataupun mengurangi isi dari perjanjian tersebut.

Standard kontrak menurut Mariam Darus Badruzaman(1991:35) adalah suatu perjanjian dimana pihak bank memberikan blanko (formulir, model) perjanjian kredit kepada calon nasabah debitur dimana bentuk dan isi blanko telah disusun dan disiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank dengan tanpa dibicarakan terlebih dahulu dengan calon nasabah.

Standard kontrak tumbuh dilatarbelakangi dengan keadaan sosial ekonomi perusahaan yang besar, perusahaan semi pemerintah atau perusahaan pemerintah yang mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi untuk kepentingannya menciptakan syarat-syarat tertentu secara sepihak untuk diajukan pada pihak lain, dimana pihak pada umumnya pihak tersebut mempunyai kedudukan ekonomi yang lebih rendah baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuan sehingga menerima apa yang disodorkan itu.

Jadi telah ada penentuan syarat-syarat tertentu yang telah dibuat bank sendiri untuk disetujui calon nasabah debitur. Dalam standard contract ini keterlibatan

Digital Repository Universitas Jember

debitur hanya sejauh dimintakan pendapat apakah setuju atau tidak dengan syarat yang tersebut dalam formulir tersebut.

Adapun penggunaan standart contract ini karena adanya perbuatan-perbuatan hukum atau perjanjian sejenis yang terjadi secara berulang disertai isi dan syarat perjanjian yang selalu sama, perbedaannya hanya pada obyek dan subyek. Karena terjadi berulang-ulang dan teratur bisa melibatkan banyak pihak sehingga menimbulkan kebutuhan untuk mempersiapkan untuk menghemat waktu dan alasan praktis sehingga kemudian dibakukan agar mudah penyediaannya jika dibutuhkan dan sebagai wujud pelayanan yang baik pada calon nasabah debitur.

Melihat dari segi terjadinya maupun berlakunya maka standart contract digolongkan menjadi 2, yaitu:

1. perjanjian standart umum

adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur kemudian disodorkan kepada debitur.

2. perjanjian standart khusus

adalah perjanjian standart yang ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah, baik adanya dan berlakunya untuk para pihak.

Standart contract memiliki beberapa ciri-ciri, yaitu:

- a. isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi ekonominya lebih kuat;
- b. masyarakat (pelanggan) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
- c. terdorong oleh kebutuhannya masyarakat terpaksa menerima perjanjian itu;
- d. bentuknya tertentu (tertulis)
- e. dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan kolektif

Perjanjian baku atau standart contract ini tidaklah harus disetujui oleh pihak yang berkepentingan, pihak tersebut dapat menerima ataupun menolak perjanjian tersebut. Adanya unsur pilihan ini disimpulkan bahwa perjanjian baku ini tidak melanggar asas kebebasan berkontrak (pasal 1320 jo pasal 1338 KUH

Digital Repository Universitas Jember

Perdata). Artinya pihak yang terikat masih diberi hak untuk menyetujui ataupun menolaknya perjanjian yang ditawarkan kepadanya.

Pendapat yang tidak setuju berlakunya perjanjian baku adalah:

1. Pitlo

Perjanjian baku adalah dwangcontract karena kebebasan pihak yang dijamin sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dilanggar (Mariam Darus Badruzaman, 1991:37).

2. Sluyter

Perjanjian baku merupakan kontrak yang bersifat paksaan, bersifat lebih dipaksakan berdasarkan ketentuan ekonomi yang lebih kuat, sedangkan salahsatu pihak kurang cukup pengertian tentang kontrak tersebut, atau mungkin karena kecerobohan pihak lain (Suparmono, 1997:62).

Pendapat yang setuju berlakunya perjanjian baku adalah:

1. Stein

Diberlakukannya perjanjian baku adalah de fictie van will of vertrouwen, yaitu tidak ada kebebasan kehendak yang sungguh-sungguh ada pada pihak khususnya debitur (Mariam Darus Badruzaman, 1991:37).

2. Hondius

Perjanjian baku adalah konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu (Ari Purwadi, 1995:58).

3. Yurisprudensi

Pada umumnya keputusan pengadilan tidak melarang praktek perjanjian baku (Fuady, 1996:44)

2.3.3 Tinjauan Umum tentang KPR

2.3.3.1 Pemilikan Rumah Melalui KPR-BTN

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menyebutkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu perjanjian jangka panjang yang diberikan kepada calon pembeli rumah/ penerima kredit yang ingin membeli rumah dan ia berkewajiban untuk mengangsur pengembaliannya secara terencana. Perjanjian

Digital Repository Universitas Jember

KPR-BTN adalah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara bank dan debitur yang memuat ketentuan dan syarat umumnya yang berlaku atas pemberian kredit tersebut.

Perjanjian KPR-BTN ini dibuat berdasarkan perjanjian standard contract yaitu perjanjian yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh BTN tentang syarat-syarat dalam perjanjian tersebut dan pihak debitur hanya memberikan jawaban setuju atau tidak terhadap syarat-syarat yang telah diajukan oleh Bank Tabungan Negara (Wawancara dengan Ibu Amrih Widayati, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember, 18 Maret 2002).

Di dalam pelaksanaannya, pemilikan rumah melalui KPR-BTN melibatkan tiga pihak. Pihak-pihak ini saling berrhubungan satu sama lain, mempunyai kedudukan sendiri-sendiri dan merupakan satu rangkaian yang menyebabkan timbulnya perjanjian kredit KPR-BTN. Tiga pihak tersebut adalah :

1. developer yaitu pihak yang menyediakan perumahan;
2. Bank Tabungan Negara yaitu pihak yang memberikan kredit;
3. pembeli rumah yaitu pihak debitur yang menerima kredit;

Dengan adanya tiga pihak dalam proses pemilikan rumah melalui KPR-BTN, terdapat tiga hubungan hukum, yaitu:

- 1 antara developer dengan pembeli, terdapat hubungan antara penjual dan pembeli;
- 2 antara Bank Tabungan Negara dan masyarakat yang membeli rumah terdapat hubungan antara kreditur dan debitur;
- 3 antara developer dengan Bank Tabungan Negara terdapat hubungan sebagai para pihak yang menjalin kerjasama dalam bidang proyek perumahan, dimana hubungan tersebut tercantum dalam surat persetujuan proyek antara kedua belah pihak (wawancara dengan ibu Amrih Widayati, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember , 18 Maret 2002).

Begitu juga hal perjanjian kreditnya, pihak yang terlibat dalam perjanjian Bank Tabungan Negara dan developer perjanjian KPR-BTN adalah kesepakatan antara Bank Tabungan Negara (kreditur) dan debitur, dengan demikian perjanjian kredit tersebut mengikat para pihak yang membuatnya.

2.3.3.2 Prosedur Pemilikan Rumah KPR-BTN

Untuk kredit pemilikan rumah hanya dapat diberikan oleh Bank Tabungan Negara apabila ada titik temu atau kesepakatan antara calon pembeli dengan calon penjual rumah beserta dengan obyek jual beli (rumah dan tanahnya).

Adapun syarat-syarat yang diberlakukan kepada pemohon adalah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. usia minimal 21 tahun, maksimal 60 tahun diutamakan bagi yang sudah berkeluarga;
- c. memiliki penghasilan yang cukup dan terjamin kelangsungannya;
- d. belum memiliki rumah;
- e. memiliki tabungan perdana;
- f. memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
- g. pegawai negeri atau ABRI yang sudah mempunyai NIP atau NRP;
- h. usia 21 tahun atau dibawah 21 tahun tetapi sudah menikah dan maksimum 55 tahun, dan usia 65 tahun sudah lunas;
- i. melampirkan surat-surat identitas diri (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Pas Photo);
- j. melampirkan persetujuan pimpinan dari perusahaan yang bersangkutan;
- k. surat dari perusahaan untuk pemotongan gaji;
- l. melampirkan surat keterangan penghasilan.

Dengan dipenuhinya syarat-syarat untuk permohonan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara, maka yang harus ditempuh oleh pihak pemohon untuk memperoleh kredit adalah sebagai berikut:

- a. mengajukan permohonan kredit;
- b. Bank Tabungan Negara melakukan wawancara atau tatap muka dengan pemohon kredit;
- c. kemudian pihak bank mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit (SP3K);
- d. pengembalian Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit (SP3K) setelah ditandatangani oleh pemohon diatas materai.

Digital Repository Universitas Jember

Penyerahan rumah KPR-BTN ini dilaksanakan pada saat diadakan realisasi kredit. Untuk merealisasi kredit yang telah disetujui oleh pihak Bank Tabungan Negara, maka pihak bank akan memperhatikan hal-hal yang berhubungan dengan pemberian kredit kepada calon-calon debitur antara lain:

1. penelitian persiapan persyaratan;
2. mengatur waktu pelaksanaan dengan pihak developer, calon debitur / pembeli dan notaris/PPAT;
3. mempersiapkan naskah perjanjian kredit.

Dengan demikian setelah ditandatangani surat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur atau pihak bank yang dibuat secara sah, maka surat perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2.3.4 Alih Debitur Hak Atas Rumah KPR-BTN

Alih debitur dilakukan dengan tujuan utamanya adalah untuk mengantisipasi terjadinya tunggakan pembayaran oleh debitur dan mencegah terjadinya kredit macet jika debitur tidak dapat meneruskan pembayaran angsuran (wawancara dengan Ibu Amrih Widayati, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember, 19 Maret 2002).

Alih debitur dilakukan dalam keadaan sebagai berikut:

1. debitur mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembayaran;
2. debitur menunggak angsuran dan tidak dapat dihubungi bank karena debitur tidak memberitahu alamatnya;
3. debitur karena suatu hal menginginkan untuk mengalihkan hak atas rumah KPR-BTN kepada pihak lain.

Terhadap calon debitur baru juga dilakukan wawancara dan penilaian. Permohonan penerusan hutang KPR yang diajukan oleh calon debitur baru akan dianalisa oleh Rapat Komite Kredit (Rakomdit). Apabila permohonan tersebut disetujui maka akan dikeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur/ (SP2AD).

Setelah semua urusan administrasi diselesaikan oleh debitur lama dan debitur baru, maka akan dilaksanakan akad kredit oleh debitur baru dihadapan

Digital Repository Universitas Jember

notaris/PPAT. Untuk biaya-biaya yang harus dikeluarkan selama proses pengurusan alih debitur akan ditanggung langsung oleh debitur baru. Biaya-biaya yang harus dipenuhi antara lain :

1. biaya notaris;
2. biaya untuk balik nama sertifikat bila angsuran sudah lunas;
3. provisi bank.

Dalam perjanjian kredit baru antara Bank Tabungan Negara dengan debitur baru berlaku hal-hal sebagai berikut:

1. jangka waktu yang diberlakukan sama dengan sisa jangka waktu dari perjanjian kredit semula;
2. jumlah angsuran bulanan tetap;
3. suku bunga sama dengan suku bunga lama;
4. segala kewajiban yang berupa angsuran, denda dan asuransi harus sudah disesuaikan.

Dengan terjadinya alih debitur, maka sejak saat akad kredit antara pihak Bank Tabungan Negara dengan debitur baru, debitur lama sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan Bank Tabungan Negara karena Bank Tabungan Negara telah membatalkan perjanjian kredit dengan debitur lama dan sejak itulah hubungan hukum yang terjadi adalah antara Bank Tabungan Negara dengan debitur baru.

III. PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian Alih Debitur Hak Atas Rumah KPR-BTN

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia istilah alih debitur dapat diartikan sebagai mengambil alih, menggantikan atau memindahkan. Dengan demikian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN dapat diartikan sebagai pemindahan hak atas rumah dan tanah KPR-BTN dari pihak pertama kepada pihak ketiga.

Di dalam akta peralihan dan penyerahan hak, pihak pertama menyatakan bahwa ia menyerahkan rumah dan tanah beserta beban yang melekat di atasnya kepada pihak ketiga. Yang dimaksud beban dalam hal ini adalah sisa angsuran yang belum dibayar oleh pihak kesatu kepada pihak Bank Tabungan Negara serta biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan oleh pihak kesatu untuk Kredit Pemilikan Rumah. Sedangkan pihak ketiga juga menyatakan bahwa ia menerima penyerahan dari pihak kesatu tanpa mengadakan tuntutan dikemudian hari.

Pembuatan akta alih debitur hak atas rumah KPR-BTN, akan diikuti dengan pembuatan akta-akta kuasa yang merupakan kuasa dari pihak kesatu kepada pihak ketiga untuk melakukan tindakan-tindakan sehubungan dengan terjadinya alih debitur hak atas rumah KPR-BTN yang terjadi diantara kedua belah pihak.

Akta yang dibuat pada umumnya hanyalah tiga buah yang terdiri:

1. akta perjanjian jual-beli;
dalam akta ini, pihak kesatu menjual atau memindahtangankan tanah dan rumah dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga;
- 2 akta kuasa untuk menjual atau memindahtangankan;
dalam akta kuasa ini, pihak isteri memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak pertama untuk menjual atau memindahtangankan tanah dan rumah dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga;
- 3 akta kuasa untuk melakukan pengurusan-pengurusan dengan adanya alih debitur hak atas rumah dan tanah dari pihak kesatu kepada pihak ketiga. Kuasa untuk melakukan pengurusan tersebut meliputi:

- a. mengajukan balik nama sertifikat atas rumah dan bangunan kepada kantor pertanahan;
- b. membayar bea dan biaya yang berkaitan dengan balik nama sertifikat tersebut;
- c. membayar sisa angsuran dan menerima tanda bukti penerimaan angsuran dari Bank Tabungan Negara;
- d. menerima sertifikat atas rumah dan bangunan dari Bank Tabungan Negara;
- e. mengambil dan menerima surat-surat yang berkaitan dengan KPR-BTN dengan pihak kesatu.

Untuk menghindari timbulnya suatu permasalahan, maka biasanya notaris akan mewajibkan pihak kesatu untuk menyelesaikan terlebih dahulu segala urusan yang berkaitan dengan rumah KPR-BTN. Misalnya angsuran-angsuran yang harus dibayar pihak kesatu kepada Bank Tabungan Negara sebelum rumah tersebut dialihkan sudah harus dilunasi pihak kesatu. (wawancara dengan bapak R.J. Boentaran, notaris di Jember, 13 Maret 2002)

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga

Akta alih debitur hak atas rumah KPR-BTN beserta akta-akta kuasanya adalah akta yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta-akta tersebut merupakan akta otentik.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa dan menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. (Sudikno Mertokusumo, 1998 : 124)

Akta alih debitur hak atas rumah beserta akta-akta kuasanya yang telah dibuat oleh kedua belah pihak yaitu debitur dan pihak yang menerima peralihan, telah memenuhi semua unsur-unsur yang dikategorikan sebagai akta otentik yaitu:

1. dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu notaris;
2. memuat keterangan para pihak, dimana keterangan tersebut disampaikan kepada notaris dan selanjutnya notaris mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak tersebut dalam suatu akta.

Digital Repository Universitas Jember

Akta peralihan hak atas rumah KPR-BTN beserta akta-akta kuasanya dapat memberi perlindungan hukum terhadap pihak yang menerima peralihan, dapat dilihat dalam hal:

- a pihak yang menerima peralihan dapat mengambil atau menerima sertifikat atas rumah dan tanah dari Bank Tabungan Negara;
- b pihak yang menerima peralihan dapat mengajukan balik nama atas sertifikat rumah dihadapan notaris/PPAT dengan surat kuasa untuk debitur baru (pihak ketiga) tanpa harus disertai debitur lama.

Akan tetapi meskipun akta alih debitur dapat memberi perlindungan hukum, akta-akta tersebut tidak dapat memberi perlindungan hukum kepada pihak penerima peralihan dalam hal terjadi eksekusi terhadap rumah dan tanah yang dilakukan oleh bank apabila bank menganggap debitur baru (pihak ketiga) telah melakukan wanprestasi.

3.3. Upaya Penyelesaian Secara Hukum Yang Dilakukan Bank Tabungan Negara Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi

Dalam pasal 11 Perjanjian KPR-BTN disebutkan bahwa debitur dinyatakan cidera janji apabila:

- A. debitur tidak membayar angsuran bulannya ataupun jumlah angsuran bulanan yang dibayarkan kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 2 pasal 6 perjanjian ini dan/atau tidak melunasi kewajibannya menurut batas tanggal yang ditetapkan dalam ayat 3 pasal 6 perjanjian ini sehingga untuk itu debitur telah mendapat surat peringatan 3 kali berturut-turut dari bank;
- B. debitur melakukan tunggakan-tunggakan atas kewajiban angsuran dalam bulanan sebagaimana ditentukan dalam ayat 4 pasal 6 perjanjian ini selama dua kali angsuran baik berturut-turut maupun tidak dalam satu tahun takwim, sehingga untuk itu debitur telah mendapat peringatan terakhir dari bank;
- C. debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan di dalam ayat 2, 3, 4, dan 5 pasal 3 serta ayat 3 pasal 5 perjanjian ini;
- D. debitur melanggar ketentuan-ketentuan pada ayat 4 pasal 5 perjanjian ini;
- E. debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan di dalam perjanjian ini, satu dan lain semata-mata menurut penetapan/ pertimbangan bank. (formulir perjanjian kredit: 6)

Digital Repository Universitas Jember

Agar ketentuan pasal 11 perjanjian KPR-BTN tersebut di atas lebih mudah untuk dipahami, maka penulis mencoba untuk menyimpulkan sebagai berikut, bahwa seorang debitur dinyatakan cidera janji atau wanprestasi apabila:

1. tidak membayar angsuran bulanan;
2. membayar angsuran bulanan tetapi kurang dari jumlah yang ditetapkan;
3. debitur melakukan penunggakan-penunggakan atas kewajiban angsuran bulanan tidak sesuai tanggal yang ditetapkan;
4. debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan semua surat dan dokumen atau yang membuktikan pamilikan atas segala harta yang dijadikan jaminan;
5. debitur menarik kembali tentang pemberian kuasa kepada bank sebelum hutangnya dilunasi;
6. debitur mencabut pertanggungan asuransi atas barang jaminan tersebut;
7. debitur tidak membayar langsung dengan sekaligus lunas atas seluruh biaya pengikatan barang jaminan dan pertanggungan asuransi termasuk biaya notaris/PPAT, pungutan pemerintah seperti bea materai, bea pendaftaran/pencatatan di kantor agraria dan premi asuransi yang menjadi tanggungan debitur, hal mana bank telah membayarnya terlebih dahulu;
8. debitur telah melanggar ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan, seperti, merubah bentuk rumah, membebani lagi harta tersebut dengan hipotik, menyewakan atau menguasai harta tersebut kepada pihak yang lain.

Dengan demikian, maka ketentuan inilah yang dipakai oleh Bank Tabungan Negara sebagai alasan untuk menentukan terjadinya wanprestasi atau cidera janji bagi debitur, sebagaimana yang mereka perjanjikan di dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara. Jadi segala ketentuan yang terdapat didalam formulir perjanjian kredit tersebut harus dipenuhi oleh debitur setelah adanya realisasi kredit. Setelah direalisasikan perjanjian kredit hal mana debitur tidak melakukan kewajibannya maka debitur dinyatakan wanprestasi atau cidera janji. Dalam perjanjian KPR-BTN bank dianggap sebagai kreditur, sedangkan pihak debitur dilaksanakan oleh nasabah Bank Tabungan Negara.

Digital Repository Universitas Jember

Sedangkan dalam praktek Bank Tabungan Negara yang menjadi faktor terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. debitur tidak mampu mengangsur karena pengeluaran sehari-hari semakin meningkat, sedangkan pendapatannya adalah tetap;
2. debitur telah meninggal dunia sedangkan ahli warisnya tidak sanggup untuk melanjutkan pembayaran pelunasan angsurannya;
3. karena debitur kehilangan pekerjaan, sehingga debitur mengalami kesulitan untuk membayar angsuran setiap bulannya;
4. debitur pindah ke kota lain karena adanya mutasi pekerjaan, hal ini dapat menimbulkan pengeluaran biaya yang tak terduga sehingga dapat menimbulkan macetnya angsuran kreditnya (wawancara dengan Ibu Amrih Widayati, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember, 19 Maret 2002).

Untuk menghindari semakin besarnya tunggakan angsuran kredit, maka bank menganjurkan kepada debitur agar dilakukan alih debitur untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit dengan seijin Bank Tabungan Negara.

Terhadap debitur yang wanprestasi, pihak Bank Tabungan Negara tidak serta merta memerintahkan pengosongan rumah yang telah ditempati debitur. Tujuan utama dari program pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat adalah untuk membantu masyarakat terutama yang berpenghasilan menengah kebawah agar debitur tersebut dapat memiliki fasilitas perumahan. Oleh karena itu apabila debitur melakukan wanprestasi, maka terhadap debitur tersebut akan dilakukan pembinaan terlebih dahulu kepada debitur sebelum bank melakukan penyelamatan kredit (wawancara dengan Ibu Lussyana, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember, 19 Maret 2002).

Dalam kaitannya dengan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan debitur, maka dalam menghadapi debitur yang wanprestasi seperti yang disebutkan dalam pasal 11 perjanjian KPR-BTN tersebut di atas, maka kreditur/bank terlebih dahulu memberikan peringatan/ penyelesaian tunggakan angsuran KPR kepada pihak debitur yang menunggak angsuran tersebut sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut sebelum surat peringatan terakhir tentang pelunasan seluruh sisa hutang debitur diterbitkan.

Digital Repository Universitas Jember

Adapun surat peringatan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. surat peringatan I penyelesaian tunggakan angsuran KPR;
2. surat peringatan II penyelesaian tunggakan angsuran KPR;
3. surat peringatan III penyelesaian tunggakan angsuran KPR;

Terhadap debitur yang melakukan wanprestasi, bank dalam hal ini terlebih dahulu melihat atau mempelajari faktor penyebab terjadinya wanprestasi. Jika penyebab wanprestasi tersebut karena ketidakmampuan debitur untuk membayar angsuran KPR-nya, maka bank akan memberikan kemudahan bagi debitur untuk dapat melunasi tunggakan angsurannya dengan menawarkan beberapa alternatif, yaitu:

1. bank menawarkan supaya debitur melakukan pengunduran jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara, misalnya dari jangka waktu 15 tahun menjadi 20 tahun;
2. bank menawarkan rumah yang lebih kecil dari rumah yang ditempati, misalnya dari KPR type 36 menjadi type 21;
3. bank menawarkan kepada debitur untuk membayar angsuran KPR setiap bulannya disesuaikan kemampuannya;
4. bank menawarkan kepada debitur untuk melakukan pengalihan hak atau menjual rumah berikut tanahnya kepada orang lain.

Apabila debitur belum melunasinya, maka bank akan menerapkan ketentuan pasal 10 ayat 2 perjanjian KPR untuk mengosongkan rumah dalam jangka waktu 30 hari setelah surat perintah ini dikirim.

Akan tetapi sebelum ketentuan pasal 10 ayat 2 ini ditetapkan, bila juga surat peringatan terakhir tersebut tidak dihiraukan oleh debitur sehingga masih terjadi penunggakan angsuran KPR, maka debitur masih diberi kesempatan dalam bentuk beberapa alternatif yang harus dipenuhi oleh debitur agar pengosongkan rumah tidak dilakukan. Adapun alternatif yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. pelunasan tunggakan sekaligus dengan segera;
2. jumlah tunggakan diangsur dalam jangka waktu sesingkat mungkin;
3. jumlah tunggakan diangsur selambat-lambatnya sampai akhir tahun kalender yang bersangkutan;

Digital Repository Universitas Jember

4. pembayaran sekaligus jumlah tunggakan selambat-lambatnya pada akhir tahun yang bersangkutan (wawancara dengan Ibu Lussyana, karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Jember, 19 Maret 2002).

Apabila upaya-upaya pembinaan yang dilakukan Bank Tabungan Negara terhadap debitur yang menunggak angsurannya menemui jalan buntu atau tidak ada penyelesaiannya, dalam arti debitur yang bersangkutan tidak mengindahkan serta tidak mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati, maka Bank Tabungan Negara akan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 10 ayat (2), (3), (4) perjanjian KPR-BTN yang menyatakan bahwa:

Ayat (2) apabila setelah mendapat peringatan dari bank, debitur tidak dapat melunasi seluruh kewajiban pembayaran yang seketika ditagih oleh bank karena terjadinya hal-hal yang disebutkan di dalam;

Ayat (1) pasal ini, maka bank berhak memerintahkan kepada debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijamin oleh debitur kepada bank di dalam perjanjian ini, dan debitur mengikat diri untuk melaksanakan pengosongan rumah dan tanah termaksud, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari dihitung mulai tanggal perintah bank itu, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun;

Ayat (3) pasal ini menyebutkan apabila debitur ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitur dan mengosongkan rumah tersebut;

Ayat (4) pasal ini menyebutkan debitur dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk meminta bantuan dari instansi manapun mengenai pengosongan rumah tersebut, apabila haknya untuk itu memang ada. (formulir perjanjian KPR-BTN).

Setelah terbitnya surat pemberitahuan untuk pengosongan rumah berikut maka debitur masih diberikan kesempatan selama 30 hari untuk melunasi hutangnya.

Apabila kita lihat tentang penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh debitur di dalam perjanjian KPR-BTN ini adalah sangat tegas, akan tetapi di dalam praktek tidak setegas apa yang tercantum didalam perjanjian KPR –BTN tersebut, karena pihak bank masih bersifat lunak dalam menerapkan sanksi terhadap debitur yang wanprestasi. Hal ini dapat dilihat dari upaya-upaya bank yang memberi kelonggaran kepada pihak debitur yang menunggak angsurannya yang berupa pendekatan-pendekatan terhadap mereka yang melakukan

Digital Repository Universitas Jember

wanprestasi atau berusaha mengajukan agar debitur yang wanprestasi melakukan alih debitur terhadap pihak lain.

Hal ini dilakukan oleh bank karena alasan kemanusiaan, mengingat tujuan pokok diadakannya pemberian kredit pemilikan rumah ini adalah membantu masyarakat yang belum/tidak memiliki rumah sendiri untuk dihuni karena tidak mampu membeli.

Namun bukan berarti Bank Tabungan Negara membiarkan saja terhadap pelanggaran tersebut, hal ini terbukti dengan adanya tenggang waktu selama 30 hari yang diberikan kepada debitur oleh Bank Tabungan Negara untuk melunasi hutangnya

Setelah diterbitkannya surat pengosongan rumah berikut tanahnya, tidak terpenuhi maka bank akan melakukan hak eksekusinya atas barang jaminan yang dijaminan kepada pihak Bank Tabungan Negara, sesuai dengan ketentuan pasal 12 ayat (1) perjanjian KPR-BTN.

Penyelamatan kredit yaitu dengan melakukan penyelamatan piutang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).berkas yang telah diserahkan bank kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) selanjutnya diproses. Lamanya proses adalah 6 bulan, kemudian akan mengirimkan surat panggilan kepada debitur. Apabila surat panggilan tidak dihiraukan, maka dikeluarkan surat paksa yang diikuti dengan surat sita dan selanjutnya akan diadakan lelang atas rumah dan tanah yang menjadi jaminan. Hasil dari lelang tersebut diserahkan kepada Bank Tabungan Negara sebagai pelunasan sisa hutang dari debitur.

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian-uraian pada bab-bab terdahulu, maka pada akhirnya penulis dapat menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. pelaksanaannya yaitu dibuatnya akta perjanjian alih debitur. Pembuatan akta perjanjian ahli debitur hak atas rumah KPR-BTN, diikuti dengan pembuatan akta-akta kuasa yang merupakan kuasa dari pihak kesatu kepada pihak tiga untuk melakukan tindakan-tindakan sehubungan dengan terjadinya alih debitur hak atas rumah KPR-BTN yang terjadi diantara kedua belah pihak;
2. akta alih debitur dapat memberi perlindungan hukum dalam hal:
 - a. pihak yang menerima peralihan dapat mengambil atau menerima sertifikat atas rumah dan tanah dari BTN;
 - b. pihak yang menerima peralihan dapat mengajukan balik nama atas sertifikat rumah di hadapan notaris/PPAT dengan surat kuasa untuk debitur baru tanpa harus disertai debitur lama;
3. upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi dalam membayar angsuran pada KPR-BTN pihak Bank Tabungan Negara Cabang Jember menggunakan saluran damai dengan pertimbangan-pertimbangan untuk lebih memudahkan pihak debitur dengan kreditur. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember juga menggunakan saluran hukum dalam menyelesaikan wanprestasi. Saluran hukum disini yaitu bank menyerahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara(KP2LN).

4.2. Saran

Untuk membantu pemecahan masalah yang ada dalam praktek maka penulis mencoba memberikan saran-saran yang dapat menjadi masukan untuk mensukseskan program KPR-BTN yaitu:

1. untuk dapat memenuhi target pemerintah dalam pengadaan perumahan, sebaiknya pihak developer perlu menekan nilai jual rumah berikut tanahnya,

Digital Repository Universitas Jember

- sehingga pemerataan untuk mendapatkannya dapat dijangkau oleh masyarakat luas, khususnya masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah;
2. dalam pengadaan proyek KPR-BTN ini, hendaknya pihak pemberi kredit (Bank Tabungan Negara) dan pihak developer tidak hanya berorientasi pada keuntungan saja tetapi perlu diperhatikan secara seksama bahwa program KPR-BTN ini merupakan kegiatan yang mengangkat taraf hidup manusia;
 3. debitur yang tidak dapat melunasi angsuran, hendaknya mengalihkan hak atas rumah KPR-BTN dengan seizin Bank Tabungan Negara dan Notaris/PPAT yang dituangkan dalam akta perjanjian alih debitur hak atas rumah KPR-BTN dan akta kuasa yang lain;
 4. hendaknya dalam upaya penyelesaian wanprestasi bank benar-benar melalui saluran hukum yang ditentukan. Hal ini dilakukan untuk memberi kepastian hukum, agar nantinya debitur lainnya tidak menyepelkan bank sebagai pemberi kredit.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, M.D. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- Fuady, Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, Sudikno. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdul kadir. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Purwadi, Ari. 1995. *Perjanjian baku sebagai Upaya Mengamankan Kredit Bank*.
Majalah Hukum Dan Pembangunan No. 1 Tahun XXV/ Februari.
- Rahman, Hasanuddin. 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1986. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Supramono, Gatot. 1996. *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djembatan.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soemitro, Roni Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia.
- Tje'Aman, Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu tinjauan yuridis*. Yogyakarta. Liberty.
- Widyaprakosa, dkk. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember. Badan Penerbit Universitas.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 -- 330482 Fax. 330482

Nomor : 739 /J25.1.1/PP.9/2002
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 1 Maret 2002

Yth. Pimpinan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
Cabang Jember
di-
J e m b e r . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Dyah Rindang Ratnasari
NIM : 98 - 113
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Jawa No. 44 Jember (0331 - 333078)
Keperluan : Konsultasi Tentang " Pelaksanaan Perjanjian Alih
Debitur Hak atas rumah pada KPR - BTN Cabang Jem-
ber. "

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Kejur. Perdata
- Yang bersangkutan

NPWP 1 001 609.5 - 626

SURAT KETERANGAN

No. 201/Jr.III/GBA/04/2002

PIMPINAN
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
CABANG JEMBER
MENERANGKAN BAHWA


Nama : DYA NINDANG RUMAHASARI
Nim : 980710101113
Fakultas : Hukum
Jurusan : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Jawa No.44 Jember


Telah Selesai Menjalani Konsultasi di
BANK TABUNGAN NEGARA CABANG JEMBER,
Untuk Melengkapi Bahan Penyusunan Skripsi

Pada seksi Pelayanan Kredit

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang
bersangkutan agar dapat dipergunakan sepenuhnya

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
CABANG JEMBER


SUPARTO
Ekt. Pemb. & Peny. Kredit


MUNAWAR
Eksi Operasional



Nomor : 739 /J25.1.1/PP.9/ 2002
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 1 Maret 2002

Yth. Bapak Rj. BOENTARAN, SH, Notaris dan PPAT
Jember
di -
Jember. -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Dya Rindang Ratnasari
NIM : 98 - 113
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Jawa No.44 Jember (0331 - 333078)
Keperluan : Konsultasi Tentang " Pelaksanaan Perjanjian Alih
Debitur Hak Atas Rumah pada KPR - BTN Cabang Jember."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian ~~Kejur.~~ ~~Perdata.~~
- Yang bersangkutan

KANTOR NOTARIS / P.P.A.T.

RADEN JOHANNES BOENTARAN SANTOSO, S.H.

J E M B E R

Kantor : Jalan Trunojoyo 44 – Telp. (0331) 483900 – 483903 Rumah : Jalan Trunojoyo 44, Telp. (0331) 483903

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini : -----

N a m a : RJ. BOENTARAN SANTOSO, SH.

Jabatan : Notaris / PPAT di Jember.

Alamat : Jl. Trunojoyo nomor 44, Jember.

-. Menerangkan dengan sebenarnya bahwa seorang mahasiswa :

N a m a : DYA RINDANG RATNASARI.

N I M : 98071010113.

Fakultas / PS : Hukum / Ilmu Hukum.

Alamat : Jl. Jawa No. 44, Jember.

Benar-benar telah melakukan konsultasi di Kantor kami selama 2 (dua) bulan.

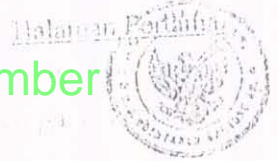
Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 22 April 2002.

Notaris di Jember,



(RJ. BOENTARAN SANTOSO, S.H.)



Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. N a m a :
- Pekerjaan :
- Alamat :

-. Yang dalam hal ini telah mendapat kuasa persetujuan dari istrinya yaitu :
 bertempat tinggal sama dengan suaminya
 yaitu :

-. Demikian berdasarkan KUASA MENJUAL dibawah tangan, tertanggal -----
 1 Februari 2002, yang didaftar oleh saya, RJ. BOENTARAN SANTOSO, SH,
 Notaris/PPAT di Jember, tertanggal 5 Februari 2002, Nomor : 12344/II/2002.

PIHAK PERTAMA/PENJUAL

- II. N a m a :
- Pekerjaan :
- Alamat :

PIHAK KEDUA/PEMBELI

Para pihak menerangkan terlebih dahulu bahwa pihak pertama mengikatkan diri kepada
 pihak kedua untuk menjual :

Untuk menjual atas :

Sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya berupa
 sebuah bangunan rumah KPR BTN, type 36, Blok D-13, terletak di

Dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

1. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp. 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah), maka akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah.
2. Tanah dan rumah berikut kunci-kuncinya telah diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada hari ini dalam keadaan baik dan lengkap.
3. Terhitung sejak hari ini, pihak pertama sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah dan rumah KPR BTN tersebut diatas dan beralih haknya kepada pihak kedua.

4. Pihak kedua wajib meneruskan angsuran / cicilan ke 68 dan seterusnya atas tanah dan rumah KPR BTN tersebut diatas sampai lunas. -----
5. Pihak pertama menjamin kepada pihak kedua bahwa apa yang telah dijualnya menurut akta ini adalah benar-benar : -----
 -. Milik pihak pertama, tidak dalam keadaan sengketa baik mengenai batas-batasnya maupun pemilikannya, belum pernah dijual kepada pihak lain dan pihak kedua dibebaskan dari segala tuntutan / pertanggung jawaban dan tidak akan mendapat tuntutan dari ahli waris pihak pertama / pihak lain dalam bentuk dan cara apapun. ---
 Demikian Perjanjian Jual Beli ini kami buat secara bersama dengan sebenarnya dalam keadaan sadar tanpa kekhilafan, tipuan maupun paksaan dari pihak manapun. -----

Jember, 5 Februari 2002.

PIHAK KEDUA/PEMBELI :

PIHAK PERTAMA/PENJUAL :


(1)


(1)

Nomor : 12345/II/2002.

Yang bertanda tangan dibawah ini saya, RADEN JOHANNIS BOENTARAN SANTOSO, SH., Notaris di Jember, menerangkan bahwa saya telah membacakan dan menjelaskan isi akta ini kepada :

- 1.
- 2.

yang saya Notaris kenal, sesudah itu mereka lalu membubuhkan tanda tangan/ cap jempol, pada akta ini, dihadapan saya, Notaris. -----

Jember, 5 Februari 2002.

Notaris di Jember,



(R. BOENTARAN SANTOSO, SH.)



KUASA MENJUAL

Yang bertanda tangan / cap jempol dibawah ini : -----

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

- Yang dalam hal ini telah mendapat kuasa persetujuan dari istrinya yaitu :
bertempat tinggal sama dengan
suaminya yaitu: -----

- Demikian berdasarkan KUASA MENJUAL dibawah tangan, tertanggal ----
1 Februari 2002, yang didaftar oleh saya, RJ. BOENTARAN SANTOSO, SH,
Notaris/PPAT di Jember, tertanggal 5 Februari 2002, Nomor : 12344/II/2002.

Menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada : -----

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Untuk menjual atas : -----

Sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya berupa
sebuah bangunan rumah KPR BTN, type 36, Blok D-13, terletak di

Untuk keperluan tersebut diatas penerima kuasa berhak untuk menghadap kepada
Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan Akta Jual Belinya, menandatangani akta
jual belinya, memberi keterangan-keterangan dan memberi kwitansinya atas penerimaan
dari apa yang dijualnya tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan demi tercapainya
pemberian kuasa ini. -----

Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi sebagian maupun seluruhnya. -----

Jember, 5 Pebruari 2002.

PENERIMA KUASA :

PEMBERI KUASA :

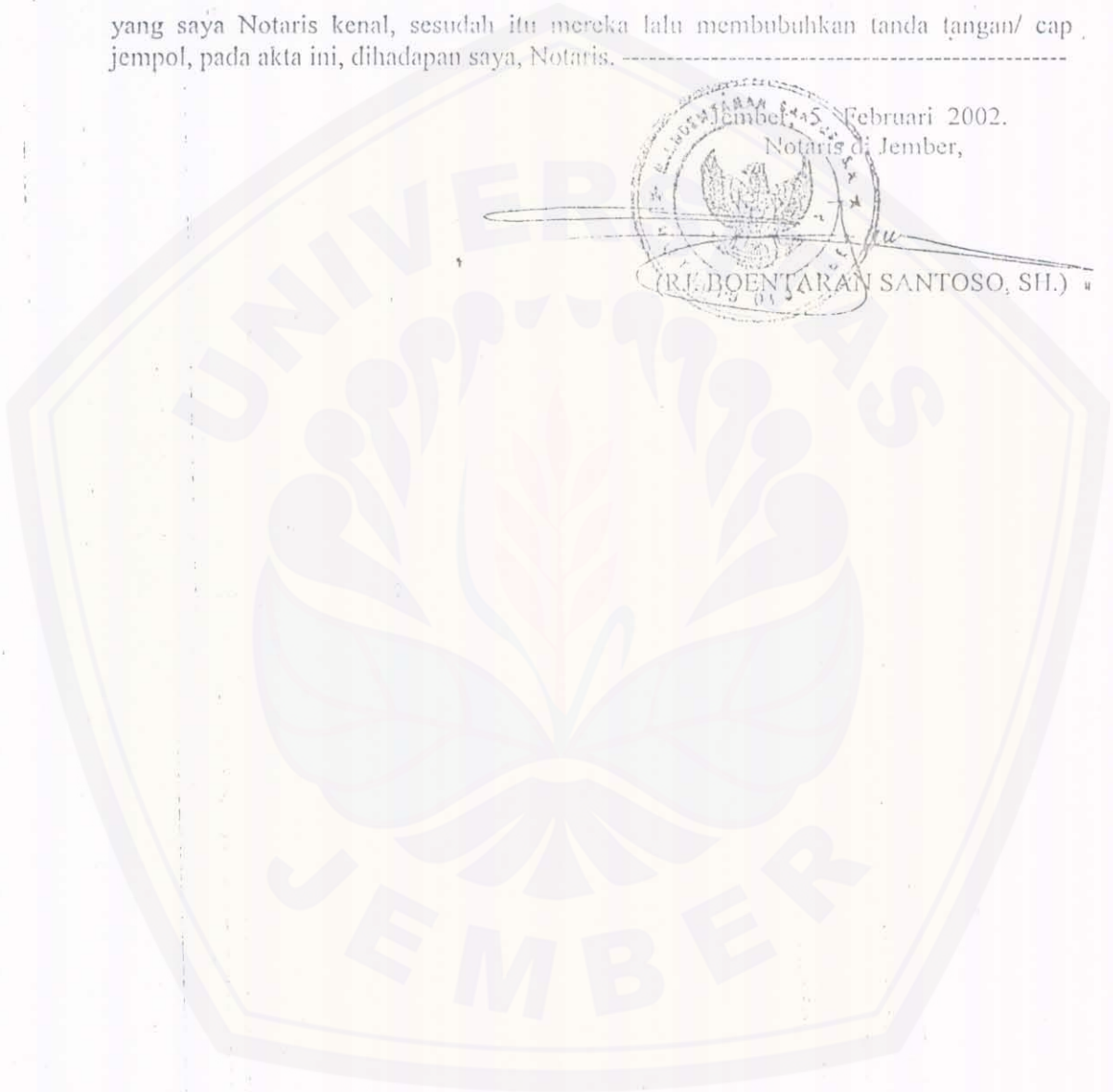
Nomor : 12346/II/2002.

Yang bertanda tangan dibawah ini saya, RADEN JOHANNES BOENTARAN SANTOSO, SH., Notaris di Jember, menerangkan bahwa saya telah membacakan dan menjelaskan isi akta ini kepada :

1.

2.

yang saya Notaris kenal, sesudah itu mereka lalu membubuhkan tanda tangan/ cap jempol, pada akta ini, dihadapan saya, Notaris. -----





KUASA PENYETORAN

Yang bertanda tangan / cap jempol dibawah ini : -----

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

-. Yang dalam hal ini telah mendapat kuasa persetujuan dari istrinya yaitu :
I _____, bertempat tinggal sama dengan
suaminya yaitu : _____

-. Demikian berdasarkan KUASA MENJUAL dibawah tangan, tertanggal -----
1 Februari 2002, yang didaftar oleh saya, RI. BOENTARAN SANTOSG, SH,
Notaris/PPAT di Jember, tertanggal 5 Februari 2002, Nomor : 12344/II/26/02.

Menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada : -----

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

----- K H U S U S -----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa, penerima kuasa berhak dan diberi kuasa untuk
mengansur cicilan sampai lunas atas : -----

Sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya berupa
sebuah bangunan rumah KPR BTN, type 36, Blok D-15, terletak di :

Kepada instansi yang bersangkutan / BTN Cabang Jember, menghadap kepada Pejabat -
pejabat yang berwenang, menandatangani surat-surat yang diperlukan, membuat,
meyurahi membuat, membayar apa yang wajib dibayar dan mengansur cicilan rumah
KPR BTN tersebut diatas hingga lunas dan tidak ada tindakan yang dikecualikar demi
tercapainya pemberian kuasa ini. -----

Jember, 5 Pebruari 2002.

PENERIMA KUASA :

PEMBERI KUASA :

Nomor : 12347/II/2002.

Yang bertanda tangan dibawah ini saya, RADEN JOHANNES BOENTARAN SANTOSO, SH., Notaris di Jember, menerangkan bahwa saya telah membacakan dan menielaskan isi akta ini kepada :

- 1.
- 2.

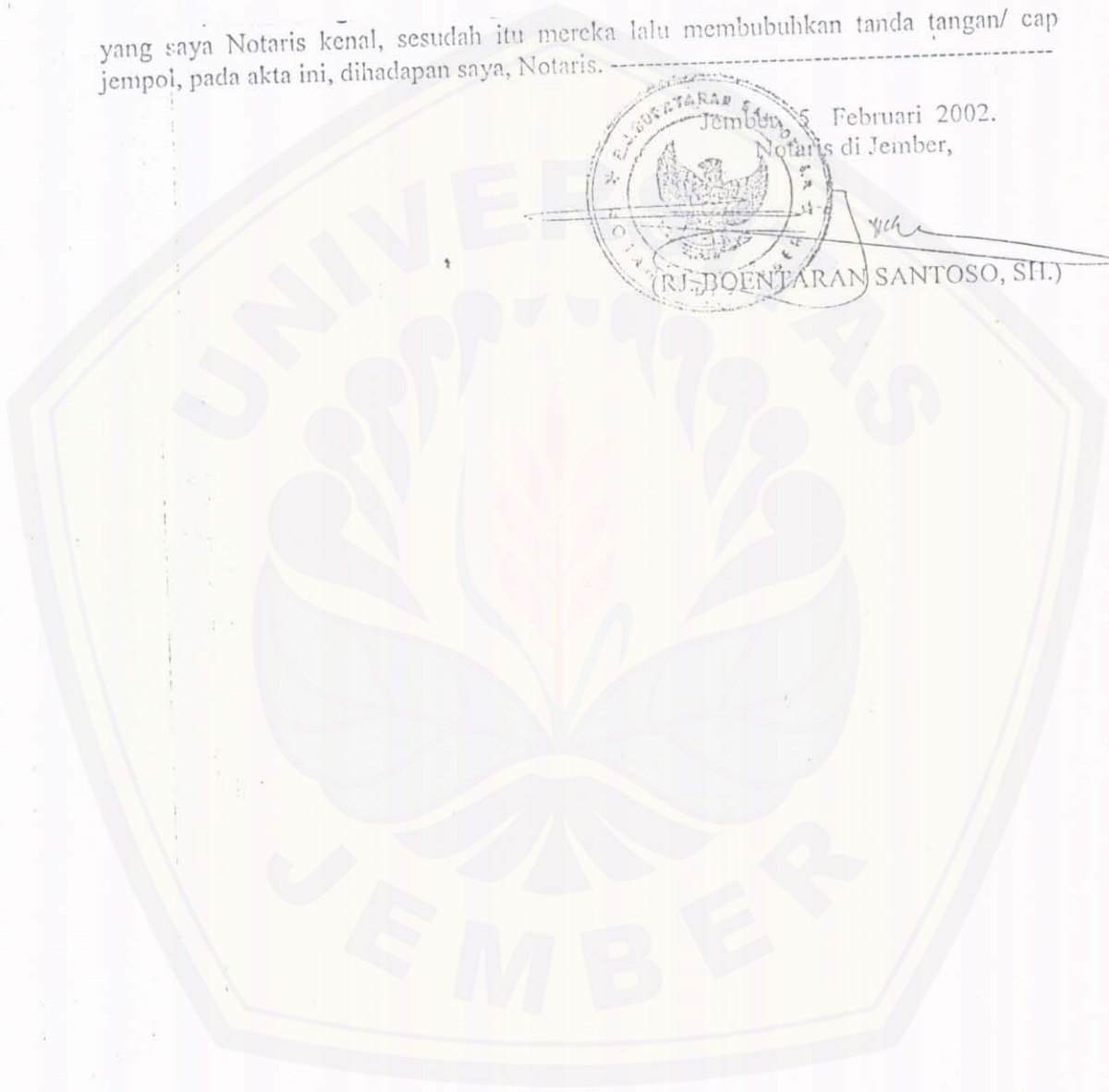
yang saya Notaris kenal, sesudah itu mereka lalu membubuhkan tanda tangan/ cap jempoi, pada akta ini, dihadapan saya, Notaris.



5 Februari 2002.

Notaris di Jember,

(Raden Johannes Boentaran Santoso, SH.)





KUASA KHUSUS

Yang bertanda tangan / cap jempol dibawah ini : -----

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

- Yang dalam hal ini telah mendapat kuasa persetujuan dari istrinya yaitu :
bertempat tinggal sama dengan

suaminya yaitu :

- Demikian berdasarkan KUASA MENJUAL dibawah tangan, tertanggal -----
1 Februari 2002, yang didaftar oleh saya, R.J. BOENTARAN SANTOSO, SH,
Notaris/PPAT di Jember, tertanggal 5 Februari 2002, Nomor : 12344/II/ 002.

Menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada : -----

Nama :

Pekerjaan :

Alamat : ..

----- K H U S U S -----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa, penerima kuasa berak dan e beri kuasa untuk
mengambil sertifikat Sebidang tanah berikut sebuah bangunan tanah yang berdiri
diatasnya berupa sebuah bangunan rumah KPR BTN, type 36, Blok D-13, terletak di

Pada instansi -- instansi yang bersangkutan / dimana sertifikat tersebut berada pada
instansi lainnya yang ada hubungannya dengan KPR BTN tersebut, dengan catatan
angsuran tersebut telah dibayar lunas. -----

Demikian kuasa ini kami buat dengan sebenarnya. -----

Jember, 5 Pebruari 2002.

PEMBERI KUASA :

PEMBERI KUASA :

Nomor : 12348/II/2002.

Yang bertanda tangan dibawah ini saya, RADEN JOHANNES BOENTARAN SANTOSO, SH., Notaris di Jember, menerangkan bahwa saya telah membacakan dan menjelaskan isi akta ini kepada :

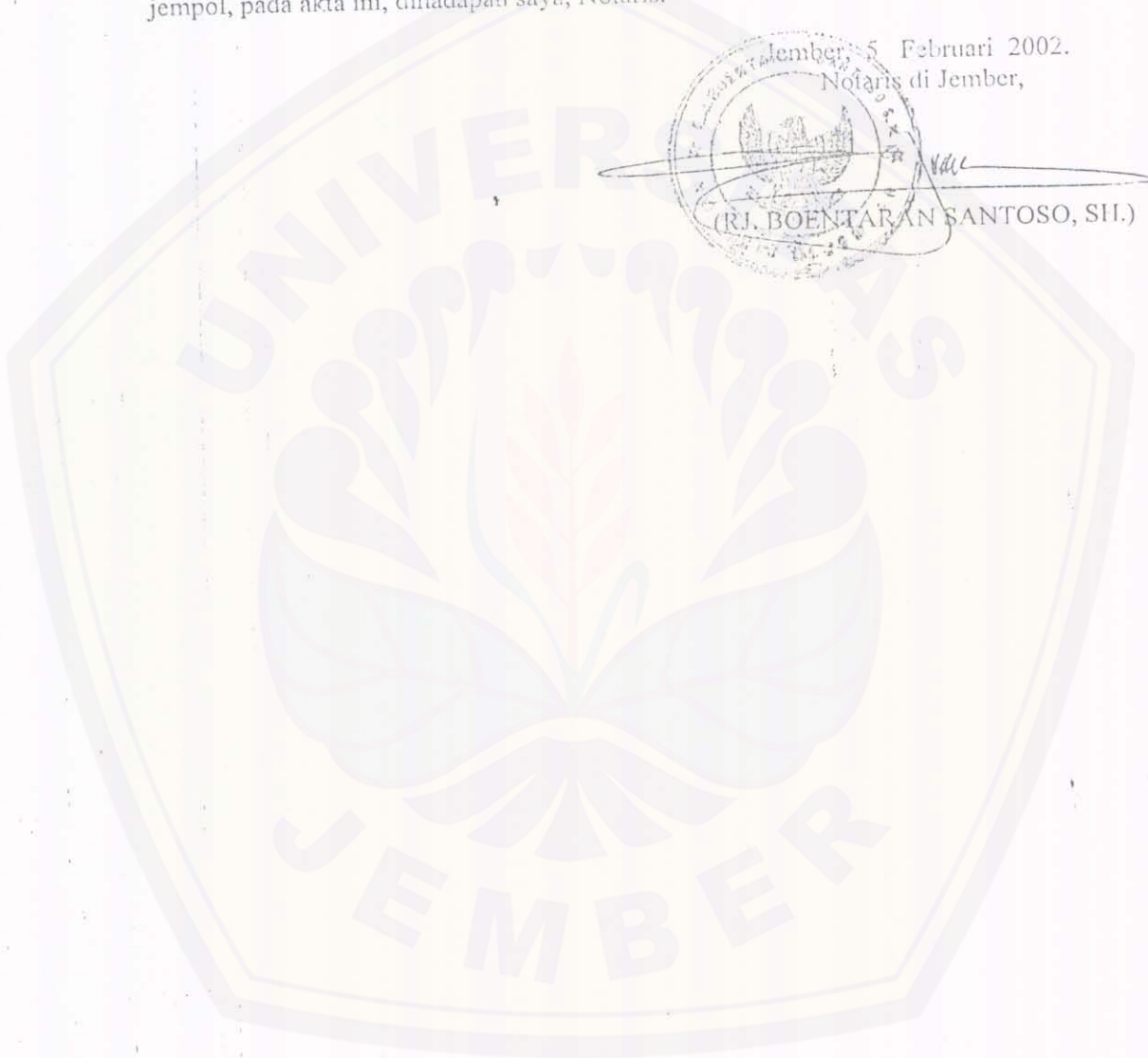
1. _____

2. _____

yang saya Notaris kenal, sesudah itu mereka lalu membubuhkan tanda tangan/ cap jempol, pada akta ini, dihadapan saya, Notaris. _____

Jember, 5 Februari 2002.
Notaris di Jember,

(R.J. BOENTARAN SANTOSO, SH.)





KUASA PERSETUJUAN UNTUK MENJUAL

Yang bertanda tangan / cap jempol dibawah ini : -----

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada : -----

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Untuk menjual atas : -----

Sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya berupa sebuah bangunan rumah KPR BTN, type 36, Blok D-13. terletak di

Untuk keperluan tersebut diatas penerima kuasa berhak untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan Akta Jual Belinya, menandatangani akta jual belinya, memberi keterangan-keterangan dan memberi kwitansinya atas penerimaan dari apa yang dijualnya tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan demi tercapainya pemberian kuasa ini. -----

Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi sebagian maupun seluruhnya. -----

Jember, 1 Februari 2002.

PENERIMA KUASA :

PEMBERI KUASA :

No. 12344 / II / 2002.

Telah ditandatangani dan disetujui
(Gewaarmerkt)

5 Februari 2002.

Notaris di Jember



SYARAT-SYARAT PERMOHONAN ALIH DEBITUR

I. DATA PRIBADI DEBITUR BARU (PIHAK II)

- | | |
|---|----------|
| 1. COPY KTP/BUKTI DIRI PEMOHON (SUAMI/ISTRI) | 5 LEMBAR |
| 2. COPY KARTU KELUARGA | 5 LEMBAR |
| 3. COPY SURAT NIKAH (APABILA SUDAH KAWIN) | 5 LEMBAR |
| 4. COPY BUKTI WNI (HANYA UNTUK WNI NON PRIBUMI) | 2 LEMBAR |
| 5. PAS PHOTO 3 X 4 TERBARU (SUAMI/ISTRI) | 1 LEMBAR |

II. DATA PENGHASILAN

A. PEMOHON DENGAN PENGHASILAN TETAP

- | | | |
|---|-----------|----------|
| 1. COPY S.K. PEGAWAI TERAKHIR | LEGALISIR | 1 LEMBAR |
| 2. COPY NIP / NRP / NOMOR PEGAWAI | LEGALISIR | 1 LEMBAR |
| 3. COPY SLIP GAJI TERAKHIR | LEGALISIR | 1 LEMBAR |
| 4. SURAT KETERANGAN PERUSAHAAN/INSTANSI | | |
| 5. SURAT KUASA POTONG GAJI | | |

B. PEMOHON DENGAN PENGHASILAN TIDAK TETAP / WIRASWASTA

1. SURAT KETERANGAN LURAH
2. RINCIAN PENGHASILAN PERBULAN (LAPORAN KEUANGAN)
3. SIUP, TDP, NPWP
4. COPY REKENING KORAN TIGA BULAN TERAKHIR

III. DATA-DATA UNTUK DEBITUR LAMA (PIHAK I)

- | | |
|--|----------|
| 1. COPY KTP/BUKTI DIRI PEMOHON (SUAMI/ISTRI) | 5 LEMBAR |
| 2. COPY KARTU KELUARGA | 5 LEMBAR |
| 3. COPY SURAT NIKAH (APABILA SUDAH KAWIN) | 5 LEMBAR |

IV . LAIN-LAIN

1. TELAH MENJADI NASABAH BANK BTN PADA TABUNGAN / GIRO
✓ UNTUK PERSIAPAN BIAYA PROSES ALIH DEBITUR. ✓

- Biaya

-----000000000-----

PERMOHONAN ALIH DEBITUR

Untuk segala permintaan penjelasan harap hubungi telpon :

Diterima dari :	:	
Nomor urut :	:	tgl.
Lampiran dari form I-AD/KPR	:	
Nomor :	:	
<u>Penjelasan</u> :	:	

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama lengkap (huruf cetak) :
2. Alamat :

sebagai debitur KPR No. _____, berhubung kami :
tidak mampu lagi untuk meneruskan angsuran KPR ybs.

akan pindah ke tempat lain *)
dengan ini mengajukan permohonan untuk mengalihkan hutang dan segala hak serta kewajiban yang timbul dari KPR tersebut kepada Pihak lain.

Untuk itu dengan ini kami mengajukan calon yang bersedia *)
mohon agar Bank menunjuk calon yang bersedia

untuk mengambil alih hutang tersebut sebagai berikut :

3. Nama lengkap (huruf cetak)
4. Alamat :
5. Keterangan selengkapnya mengenai calon debitur baru dilampirkan, pada form I-1/AD/KPR.
Rumah yang akan dialihkan haknya dalam rangka alih debitur ini :
6. Lokasi :
7. Nama Developer :
8. Nomor SPP BTN :
9. Tipe rumah : 10 Nomor kapling :

Pemohon alih debitur ini kami ajukan setelah kami mencapai kesepakatan mengenai penetapan hak dan kewajiban kami masing-masing antara lain menyangkut kesepakatan harga, uang muka dan cara penyelesaiannya yang kesemuanya itu tidak akan menimbulkan tanggung jawab di Pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam bentuk apapun, dan untuk pelaksanaan alih debitur ini kami sanggup untuk memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

*) Coret yang tidak sesuai

....., 20

Pemohon :

Materai
Rp.

(Calon Debitur baru)

(Debitur lama)

PERMOHONAN PENERUSAN HUTANG KPR

Untuk segala permintaan penjelasan harap hubungi telepon :

Diisi oleh BTN	
Diterima dari :	tgl.
Nomor Urut :	
<u>Debitur lama hadir/tidak hadir</u>	
Nomor Debitur Lama :	
<u>Penjelasan :</u>	

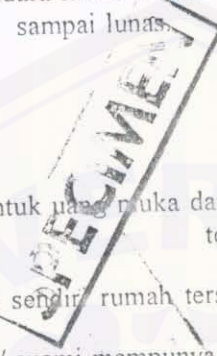
Yang bertanda tangan di bawah ini mengajukan permohonan dan kesediaan untuk penerusan hutang KPR dengan data dan keterangan sebagai berikut :

I. Data Pemohon			3. Pas foto Pemohon
1. Nama lengkap (huruf cetak)	2. Nomor K.T.P.	3 X 4	
4. Alamat/tempat tinggal saat ini (sejak)			
5. Tempat dan tgl. lahir	6. Jenis	7. Status Kawin / Tidak	8. Jumlah anak
9. Pekerjaan / mata pencaharian saat ini (sejak)			
- Nama instansi / perusahaan / jenis usaha :			
- Alamat kantor / tempat usaha :			
- Nama dan nomor telpon atasan langsung / referensi :			
- Gaji / penghasilan bersih pada saat ini per bulan :			
II. Data Istri / Suami Pemohon			3. Pas foto Pemohon
1. Nama lengkap (huruf cetak)	2. Nomor K.T.P.	3 X 4	
4. Tempat dan tgl. lahir			
5. Pekerjaan / mata pencaharian saat ini (sejak)			
- Nama instansi / perusahaan / jenis usaha :			
- Alamat kantor / tempat usaha :			
- Nama dan nomor telpon atasan langsung / referensi :			
- Gaji / penghasilan bersih pada saat ini per bulan :			

Pengembalian form ini harus disertai isi dan data lengkap sesuai form I / KPR-86 terlampir

III. Mohon pertanyaan dibawah ini dijawab dengan jujur dan benar:

1. Apakah pada saat ini Saudara/atau istri/suami Saudara belum memiliki rumah ?
2. Apakah Saudara sudah mencapai kesepakatan dengan pemilik rumah/debitur lama KPR/BTN mengenai harga, uang muka, beban-beban biaya yang menyangkut alih debitur/peralihan hutang yang bersangkutan ?
3. Berapa jumlah bersih yang Saudara sanggup untuk Saudara teruskan/ambil alih pelunasannya ? Rp. akan Saudara lunasi secara angsuran setiap bulan. Rp. selama jangka waktu sampai lunas.
4. Nama debitur lama : No. debitur :
5. Lokasi proyek perumahan : tipe rumah :
6. Apakah sudah tersedia jumlah untuk uang muka dan biaya-biaya yang diperlukan untuk alih debitur ini ? Jumlah Rp. tersedia dalam Buku, Tunai / Tabungan di Bank :
7. Apakah Saudara akan menghuni sendiri rumah tersebut di atas ?
8. Apakah Saudara dan / atau istri / suami mempunyai rekening / tabungan / simpanan lainnya di Bank , jumlah Rp. berupa :



IV. PERNYATAAN PEMOHON DAN ISTRI / SUAMI PEMOHON :

Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan sebagai berikut :

1. Data dan jawaban yang saya sampaikan dalam lembar permohonan ini berikut lampirannya dan kelak pada saat wawancara adalah semata-mata sesuai dengan kebenaran.
2. Apabila dengan sengaja saya menyampaikan data atau keterangan yang ternyata tidak benar dalam pengajuan permohonan ini, maka kami bersedia untuk diambil tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk pembatalan pemberian KPR dan ditindak sesuai dengan hukum.
3. Permohonan ini kami ajukan setelah kami mengetahui, memahami dan sanggup untuk memenuhi ketentuan dan syarat KPR BTN.-

Jakarta, 19.....

Istri / Suami
Pemohon

Pemohon,

Meterai
Rp.

I. Penilaian Data :

- 1. Data/keterangan : - Masih harus dilengkapi dengan
 - Telah dilengkapi tanggal

- 2. Data untuk alih debitur :
 - Nama debitur lama : No. debitur :
 - Rumah KPR ybs : lokasi : Developer / SPP :
 - Tipe rumah : No. kapling :
 - Harga jual dalam SPP : Rp. maks. KPR semula Rp.
 - Realisasi KPR semula tgl. : jangka waktu KPR :
 - Suku bunga % , angsuran per bulan Rp.
 - Posisi hutang per Rp. tidak terdapat /
 - terdapat tunggakan sebesar Rp. tunggakan bulan).
 - Surat peringatan terakhir (apabila ada tunggakan) dikirim tgl.

3. Penilaian penghasilan dan angsuran

3.1. Penghasilan yang dapat diperhitungkan untuk penentuan angsuran :

- a. Pokok / Utama Pemohon Rp.
- b. Tambahan Pemohon Rp.
- c. Istri / Suami Rp.
- d. Jumlah Rp.

3.2. Angsuran per bulan maksimum Rp. (tidak lebih dari 1/3 dari (d) dengan ketentuan tidak melebihi 75% dari (a), jangka waktu pelunasan maksimal (65 tahun dikurangi usia pemohon).

II. Usul / Pendapat :

- Ditolak karena :
- Disetujui alih debitur, dengan syarat sebagai berikut :

Penilai / Pewawancara	Ka Sub Seksi Penilaian Kredit	Ka Seksi Kredit
- Jumlah yang dialih debiturkan Rp.		
- Harga jual *) Rp.		
- Uang muka *) Rp.		
- Tunggakan yang harus dibersihkan kan **) Rp.		
- Jangka waktu pelunasan :		
- Angsuran per bulan Rp.		
Parap Tgl.	Prp. Tgl.	Prp. hari Tgl. th

*) Hanya apabila dalam keadaan debitur lama tidak hadir/diwakili BTN.
 **) Hanya apabila tunggakan yang harus dibersihkan.

III. Keputusan Pimpinan Cabang melalui Rakomdit.

- Tanggal Rakomdit : - Keputusan : Disetujui/Ditolak/Ditangguhkan/Diajukan k pada Direksi untuk perlakuan khusus.

IV. Pelaksanaan :

- Diajukan / dilaporkan kepada Kantor Pusat :
- Diterbitkan SP2AD diterima kembali :
- Rencana tgl. alih debitur : rencana alih debitur :

(Diisi oleh Bank, untuk mencatat hal-hal lain yang perlu, tetapi tidak dapat ditampung pada halaman 3).





FORMULIR PERMOHONAN KREDIT PERORANGAN

PT. Bank Pembangunan Daerah (Persero)

Harap diisi dengan huruf cetak dan bertanda silang pada pilihan yang sesuai

No. File (Diisi Oleh Petugas) : _____

DATA PINJAMAN

Jumlah Pinjaman Rp. , ,

Uang Muka : Rp. , ,

Jangka Waktu : Bulan

Tujuan Pinjaman : Beli Rumah Beli Rumah Usaha Beli Rumah Susun
 Beli Apartemen Beli Kapling Siap Bangun
 Bangun Rumah Bangun Rumah Sewa
 Renovasi Rumah Perluasan Rumah
 Take Over Kredit Lain-lain

FOTO PEMOHON & ISTRI / SUAMI

FOTO TERBARU
PEMOHON

(UKURAN 3 X 4)

FOTO TERBARU
ISTRI / SUAMI
PEMOHON

(UKURAN 3 X 4)

DATA PEMOHON

Nama Pemohon - Gelar : _____ L P

Tempat Lahir : _____ Tanggal Lahir : / /

Kewarganegaraan : WNI WNI Keturunan Pendidikan : S/D SLTA D3/SM S1 S2 S3

Status Perkawinan : Menikah Belum Menikah Janda/Duda Jumlah Tanggungan Ora

No. KTP : _____

Alamat (Sesuai KTP) : _____

Kelurahan : _____

RT / RW : / Kode Pos :

Kota : _____ Telepon : -

Alamat Untuk Dihubungi : _____

Kelurahan : _____

RT / RW : / Kode Pos :

Kota : _____ Telepon : -

Tempat Tinggal Saat Ini : Milik Sendiri Milik Instansi Milik Orangtua/Keluarga Sewa

DATA PEKERJA / USAHA PEMOHON

Kode Profesi : PNS Pens.PNS ABRI Pens.ABRI BUMN Swasta Wiraswasta Profesi

No. NIP / NRP : _____

No. NPWP/SPT : _____

Nama Perusahaan : _____

Jenis Usaha : _____

Alamat Perusahaan : _____

Kelurahan : _____

RT / RW : / Kode Pos :

Kota : _____ Telepon : -

Unit kerja / Bagian : _____

Jabatan / Pangkat : _____

Masa Kerja : Tahun Bulan

Sebelum Ini Bekerja Di : _____

Masa Kerja Sebelumnya : Tahun Bulan

DATA ISTRI / SUAMI PEMOHON

Nama Pemohon - Gelar : _____ L P

Tempat Lahir : _____ Tanggal Lahir : / /

Kewarganegaraan : WNI WNI Keturunan Pendidikan : S/D SLTA D3/SM S1 S2 S3

No. KTP : _____

Kode Profesi : Tdk.Kerja PNS Pens.PNS ABRI Pens.ABRI BUMN Swasta Wiraswasta Profesi

Alamat Pekerjaan : _____

Kelurahan : _____

RT / RW : / Kode Pos :

Kota : _____ Telepon : -

URAT KEPADA KEPALA DESA

.....
 Kepada Yth.
 Kepala Desa.
 Tempat Tinggal Sdr.

.....
 an hormat,
 Dari warga Desa / Kelurahan yang namanya tersebut diatas kami terima permohonan Kredit. Dalam rangka pemrosesan permohonan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini sesuai dengan namanya yang Saudara ketahui.
 Terima kasih atas bantuan Saudara.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

PERMOHONAN KEPADA KEPALA DESA (Diisi oleh pemohon kredit)

Dalam rangka pemrosesan permohonan Kredit yang kami ajukan kepada PT. BTN (Persero) dengan ini kami menyetujui sepenuhnya permohonan kepada Bapak untuk mengungkapkan data / keadaan kami sebagai warga Desa / Kelurahan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya / yang Bapak ketahui.

NAMA WARGA : 3. PEKERJAAN :
 TEMPAT TINGGAL : 4. TANDA TANGAN :

KETERANGAN/DATA YANG DAPAT DIKETAHUI MENGENAI WARGA TERSEBUT DIATAS.

DATA KEPENDUDUKAN WARGA TERSEBUT		PEKERJAAN	
MULAI TINGGAL DI DESA / KELURAHAN	.....	1. PEKERJAAN YBS. ADALAH SEBAGAI	.....
ALAMAT	.....	2. TEMPAT USAHA YBS. BERADA DI	.....
NO. K.T.P.	.....	3. USAHA YBS.	CUKUP MAJU <input type="checkbox"/>
RUMAH YANG DIHUNI	.....		KURANG MAJU <input type="checkbox"/>
PENDAPAT/CATATAN ME- NGENAI WARGA TERSEBUT	.....	4. PERKIRAAN PENGHASIL- AN BERSIH RATA2/BLN	TAK DIKETAHUI <input type="checkbox"/>
	.....	5. APAKAH USAHA YBS.	Rp.
	.....		ADA IJIN RESMI <input type="checkbox"/>
	.....		TANPA IJIN <input type="checkbox"/>

KANTOR KELURAHAN :	PEJABAT KELURAHAN YANG DAPAT DIMINTA KETERANGAN MENGENAI PERMOHONAN TSB.	KEPALA DESA YBS. NAMA :
ALAMAT KANTOR :	NAMA :	TANDA TANGAN DAN CAP DINAS
	JABATAN :	DITANDATANGANI
	TELP.	TGL.

KETERANGAN PENGHASILAN
UNTUK PEMOHON YANG BERPENGHASILAN TIDAK TETAP

nama :
 alamat :
 usaha/mata pencaharian :
 tempat usaha :
 tanggungan : Istri/Suami : Anak : Lain-lain :

Penghasilan bersih :
 Setiap hari : Rp. (A)

a. Penerimaan uang hasil usaha/upah Rp. (A)
 b. Biaya-biaya usaha (uraian secara singkat)
 Rp.
 Rp.
 Rp.
 Rp.
 Jumlah Rp. (B)

c. Keuntungan usaha setiap hari/upah Rp. (C)

Penghasilan bersih per bulan :
 Setiap bulan : Rp. (C)

a. Rata-rata : hari kerja : x Rp. (C) Rp.
 b. Penghasilan bersih Istri/Suami (bila ada dan harus dapat
 dibuktikan dengan keterangan secukupnya) Rp. (D)
 c. Penghasilan keluarga per bulan (rata-rata) Rp. (E)

Kesanggupan angsuran KPR dan biaya hidup :
 a. Dari penghasilan rata-rata per bulan tersebut diatas sanggup
 untuk membayar KPR per bulan Rp.
 b. Keperluan untuk biaya hidup per bulan Rp.

Keterangan ini dibuat sesuai dengan kebenaran yang ada dan kami bersedia diambil tindakan apabila kami sengaja menyampaikan keterangan yang tidak benar.

..... 19

Mengetahui,
 (Atasan/Majikan Pemohon) Istri/Suami Pemohon KPR,

SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN PEMOHON

.....
 Kepada Yth.
 Pimpinan Instansi / Perusahaan
 Tempat Bekerja Sdr.

.....
 Dengan hormat.

Dari karyawan saudara tersebut diatas kami terima permohonan Kredit. Dalam rangka pemrosesan permohonan Kredit tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk :
 Mengisi dan menanda - tandani Bagian III dari formulir ini.
 Pada saatnya, apabila pemohon Kredit disetujui, atas dasar Kuasa Karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas Kreditnya.

Terima kasih atas bantuan Saudara.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN

Dalam rangka pemrosesan permohonan Kredit yang kami ajukan kepada PT. BTN (Persero). dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan memohon kepada Bapak untuk mengungkapkan data-data mengenai status kekaryawanan dan gaji / penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan.

NAMA KARYAWAN / PEMOHON	BAGIAN	NO. INDUK PEGAWAI	TANDA-TANGAN
.....

III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI/PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DIATAS DIISI DAN DITANDA-TANGANI PIMPINAN INSTANSI/PERUSAHAAN.

DATA KEPEGAWAIAN		RINCIAN GAJI / TUNJANGAN DSB.	
1. MULAI BEKERJA	.....	1. GAJI POKOK	Rp.
2. PANGKAT SAAT INI	.....	2. TUNJANGAN TETAP	Rp.
3. JABATAN SAAT INI	.....	3. GAJI THP (BRUTO)	Rp.
4. USIA PENSIUN	.....	4. JASA PRODUKSI/BONUS PER	Rp.
5. TANGGAL LAHIR	.....	5. POTONGAN GAJI UTK ANGSURAN	Rp.
6. KONDUITE	.....	6. BESARNYA PENSIUN/BLN (PERKIRAAN)	Rp.
7. FASILITAS YG DIPEROLEH DARI PERUSH/DINAS	RUMAH <input type="checkbox"/> MOBIL <input type="checkbox"/> ASTEK <input type="checkbox"/> TLP.	7. LUM SUM JAMINAN HARI TUA (PERKIRAAN)	Rp.
8. NAMA ATASAN LANGSUNG	.....	8. PENDAPATAN LAIN-LAIN	Rp.

.....
 MENURUT PENGETAHUAN SAUDARA KARYAWAN TERSEBUT MEMILIKI TAK MEMILIKI RUMAH SENDIRI

.....
 APABILA KARYAWAN TERSEBUT MENGHUNI RUMAH DINAS, SETELAH YANG BERSANGKUTAN MEMBELI RUMAH DENGAN KPR-PT BTN (Persero) APAKAH TETAP DIPERKENANKAN MENGHUNI RUMAH DINAS : YA TIDAK

.....
 APAKAH PERSH / INSTANSI MEMBANTU UANG MUKA / ANGSURAN : TIDAK YA SEBESAR Rp.
 Rp.

.....
 APAKAH PERSH / INSTANSI : BERSEDIA TIDAK BERSEDIA MENJAMIN PEMBAYARAN ANGSURAN MEMOTONG GAJI BULANAN UNTUK DISETOR KEPADA PT. BTN (Persero)

NAMA INSTANSI/	.....	PEJABAT YANG MENANDA-TANGANI UNTUK INSTANSI / PERUSAHAAN :
PERUSAHAAN	.....	N A M A :
ALAMAT KANTOR	.....	JABATAN : TLP.
		TANDA TANGAN DAN CAP PERUSAHAAN / DINAS
		DITANDA -TANGANI TANGGAL

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

a :
1 dari Instansi/Perusahaan
..... yang didirikan sejak
n alamat kantor
..... nomor tilpon : NPWP :
..... dengan ini menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Pembawa surat keterangan ini :

- N a m a :
- Alamat tempat tinggal :

sejak sampai saat ini adalah karyawan/bekerja di
Instansi/Perusahaan tersebut, dan pada saat ini berkedudukan sebagai berikut :

- Jabatan/pekerjaan :
- Gaji/pendapatan per bulan : Rp.
(perincian terlampir).

Sepanjang pengetahuan kami karyawan tersebut tidak memiliki rumah sendiri dan belum pernah men-
dapat KPR dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Atas dasar Surat Kuasa dari karyawan tersebut, yang tembusannya kami lampirkan bersama ini, apabila
permohonan KPR yang bersangkutan disetujui oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), kami bersedia
untuk melakukan pemotongan gaji dan pendapatan lain karyawan tersebut di Instansi/Perusahaan ter-
sebut di atas sesuai dan sebesar yang disebutkan dalam Surat Kuasa yang bersangkutan untuk selanjut-
nya disetorkan kepada Bank Tabungan Negara sebagai pembayaran angsuran bulanan atas KPR tersebut.

Mengetahui : 20.....
(Karyawan ybs.)

N a m a :

Jabatan :

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Jabatan :
Alamat Kantor :

menerangkan, bahwa Sdr..... sebagai Karyawan di perusahaan/Instansi
tersebut diatas dengan Pangkat/Jabatan
setiap bulan menerima gaji/penghasilan (berdasarkan penghasilan terakhir yaitu bulan
..... sebagai berikut :

- 1. Gaji Pokok Rp.....(A)
- 2. Tunjangan keluarga Rp.....(B)
(..... Istri,..... anak)
- 3. Tunjangan lain :
 - a. Jabatan Rp.....
 - b. Transport Rp.....
 - c. Perumahan Rp.....
 - d. Pengangkutan Rp.....
 - e..... Rp.....
 - f..... Rp.....



Jumlah

- 4. Penghasilan (A + B + C) Rp.....(C)
- 5. Potongan-potongan : Rp.....(D)
 - a. Iuran Pensiun Rp.....
 - b..... Rp.....
 - c..... Rp.....
 - d..... Rp.....
 - e..... Rp.....
 - f..... Rp.....

Jumlah Potongan

6. Penghasilan bersih (D - E) Rp.....
Mengetahui19.....
Karyawan yang bersangkutan

Nama :
Jabatan :

Digital Repository Universitas Jember

KUASA PEMOTONGAN GAJI / PENSIUN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

Jabatan / Pensiunan *) :

Tempat pekerjaan / Kas Negara :

.....

NIP / NRP / Buku Pembayaran Pensiun* :

Tempat tinggal :

dalam rangka memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya atas Kredit Pemilikan Rumah yang saya terima dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan ini memberikan Kuasa sepenuhnya kepada :

Bendaharawan / Pembayar Gaji / pensiun *) pada Kantor / Kas Negara *)

.....

atau Wakilnya / Pejabat lain yang ditunjuk khusus untuk :

1. Melakukan pemotongan atas Gaji / Pensiun *) dan / atau penghasilan saya lainnya apa pun di Instansi / Kas Negara *)

.....
setiap bulannya minimal : Rp.

.....Mulai bulan pada saat dimulainya kewajiban angsuran bulanan.

2. Menyetorkan jumlah yang dipotong dari Gaji/pensiun *) dan / atau penghasilan saya tersebut diatas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) guna memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya sesuai dengan perjanjian Kredit yang saya tanda - tangani dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

3. Melakukan pemotongan atas gaji / pensiun dan / atau penghasilan saya lainnya apapun di Instansi / Kas Negara setiap tahun sekali (setelah ada pemberitahuan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), untuk memenuhi kewajiban pembayaran premi asuransi kebakaran dan resiko - resiko lainnya : besarnya jumlah potongan untuk pembayaran premi asuransi setiap tahun selama jangka waktu kredit, akan ditentukan kemudian sesuai dengan perhitungan premi asuransi yang berlaku dalam tahun yang bersangkutan.

Surat Kuasa ini tidak akan dan tidak dapat ditarik kembali dan hanya akan berakhir setelah jumlah hutang saya kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang timbul dari Perjanjian Kredit yang bersangkutan saya lunas seluruhnya.

Yang menerima Kuasa
Bendahara Gaji

Yang memberi Kuasa
Materai Rp. 6000

(.....)

Mengetahui :
Pimpinan Instansi

(.....)

(.....)

Digital Repository Universitas Jember

KUASA PEMOTONGAN GAJI / PENSIUN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

Jabatan / Pensiunan *) :

Tempat pekerjaan / Kas Negara :

..... :

NIP / NRP / Buku Pembayaran Pensiun* :

Tempat tinggal :

dalam rangka memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya atas Kredit Pemilikan Rumah yang saya terima dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan ini memberikan Kuasa sepenuhnya kepada :

Bendaharawan / Pembayar Gaji / pensiun *) pada Kantor / kas Negara *)

.....

atau Wakilnya / Pejabat lain yang ditunjuk khusus untuk :

1. Melakukan pemotongan atas Gaji / Pensiun *) dan / atau penghasilan saya lainnya apa pun di Instansi / Kas Negara *)

.....
setiap bulannya minimal : Rp.

..... Mulai bulan pada saat dimulainya kewajiban angsuran bulanan.

2. Menyetorkan jumlah yang dipotong dari Gaji/pensiun *) dan / atau penghasilan saya tersebut diatas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) guna memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya sesuai dengan perjanjian Kredit yang saya tanda - tangani dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

3. Melakukan pemotongan atas gaji / pensiun dan / atau penghasilan saya lainnya apapun di Instansi / Kas Negara setiap tahun sekali (setelah ada pemberitahuan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), untuk memenuhi kewajiban pembayaran premi asuransi kebakaran dan resiko - resiko lainnya : besarnya jumlah potongan untuk pembayaran premi asuransi setiap tahun selama jangka waktu kredit, akan ditentukan kemudian sesuai dengan perhitungan premi asuransi yang berlaku dalam tahun yang bersangkutan.

Surat Kuasa ini tidak akan dan tidak dapat ditarik kembali dan hanya akan berakhir setelah jumlah hutang saya kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang timbul dari Perjanjian Kredit yang bersangkutan saya lunas seluruhnya.

Yang menerima Kuasa
Bendahara Gaji

Yang memberi Kuasa
Materai Rp. 6000

(.....)

Mengetahui :
Pimpinan Instansi

(.....)

(.....)

KUASA PEMOTONGAN GAJI/PENSIUN



Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama

Jabatan / Pensiunan *)

Tempat pekerjaan / Kas Negara

NIP / NRP / Buku Pembayaran Pensiun*

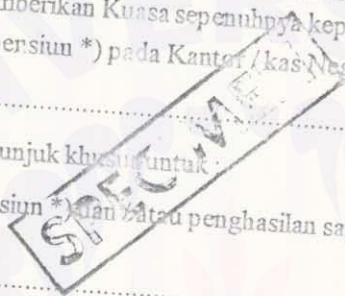
Tempat tinggal

Dalam rangka memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya atas Kredit Pemilikan Rumah yang saya terima dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan ini memberikan Kuasa sepenuhnya kepada :

Bendaharawan / Pembayar Gaji / pensiun *) pada Kantor / kas Negara *)

atau Wakilnya / Pejabat lain yang ditunjuk khusus untuk :

Melakukan pemotongan atas Gaji / Pensiun *) dan / atau penghasilan saya lainnya apa pun di Instansi / Kas Negara *)



setiap bulannya minimal : Rp.

..... Mulai bulan pada saat dimulainya kewajiban angsuran bulanan.

Menyetorkan jumlah yang dipotong dari Gaji/pensiun *) dan / atau penghasilan saya tersebut diatas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) guna memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya sesuai dengan perjanjian Kredit yang saya tanda - tangani dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Melakukan pemotongan atas gaji / pensiun dan / atau penghasilan saya lainnya apapun di Instansi / Kas Negara setiap tahun sekali (setelah ada pemberitahuan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), untuk memenuhi kewajiban asuransi kebakaran dan resiko - resiko lainnya : besarnya jumlah potongan untuk pembayaran premi asuransi setiap tahun selama jangka waktu kredit, akan ditentukan kemudian sesuai dengan perhitungan premi asuransi yang berlaku dalam tahun yang bersangkutan.

Surat Kuasa ini tidak akan dan tidak dapat ditarik kembali dan hanya akan berakhir setelah jumlah hutang saya kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang timbul dari Perjanjian Kredit yang bersangkutan saya lunasi seluruhnya.

Yang menerima Kuasa
Bendahara Gaji

Yang memberi Kuasa
Materai Rp. 6000

(.....)

Mengetahui :
Pimpinan Instansi

(.....)

(.....)