

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH BAGI PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS)  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER**

**SKRIPSI**



Milik UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat  
untuk menyelesaikan program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

**Nurul Hidayah**  
NIM. 980710101221

Abstr

Mediah

Klass

Pembelian

346. D2

Terima : Tgl. 25 NOV 2002

HID

No. Induk :

P

Idaw

C-1

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2002**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH BAGI PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS)  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH BAGI PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS)  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER**

Oleh:

**NURUL HIDAYAH**  
NIM. 980710101221

Pembimbing:

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

Pembantu Pembimbing:

**ISWI HARIYANI, S.H.**  
NIP. 131 759 755

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

**2002**

***MOTTO***

Kejujuran dan kepatuhan adalah 2 (dua) hal yang saling berkaitan dalam pelaksanaan suatu perjanjian

(Wirjono Prodjodikoro)

---

Wirjono Prodjodikoro, 1973, Asas-asas Hukum Perjanjian.

## *PERSEMBAHAN*

Karya tulis ini kupersembahkan untuk:

1. Ayahanda Samsuri dan Ibunda Cholifah untuk doa, bimbingan dan dorongan serta pengorbanannya.
2. Almamaterku Universitas Jember.
3. Para Guru dan dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan.
4. Mbak Uswatun Chasanah, Mas Taufan Mudy Hartono, Mbak Asriyah dan Mas Juni Santoso untuk nasehat, kasih sayang serta perhatiannya.
5. Keponakan tersayang Kautsar Zulfahmi untuk keceriaan dan kebahagiaan yang indah.
6. Sony Budianto untuk kasih sayang, perhatian dan pengertiannya.

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Pada:

Hari : Jum'at  
Tanggal : 15  
Bulan : Nopember  
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

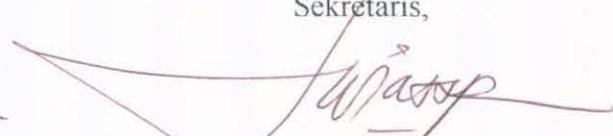
Panitia Penguji,

Ketua,



**SUGIJONO, S.H.**  
NIP. 131 403 358

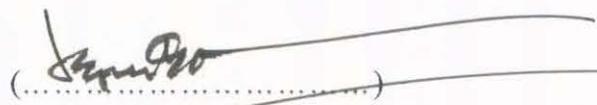
Sekretaris,



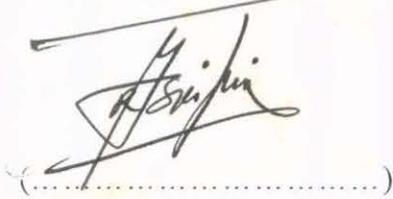
**IWAYAN YASA, S.H.**  
NIP. 131 832 298

Anggota Panitia Penguji,

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



2. **ISWI HARIYANI, S.H.**  
NIP. 131 759 755



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH BAGI  
PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) CABANG JEMBER**

Oleh:

**NURUL HIDAYAH**  
**NIM. 980710101221**

Pembimbing



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

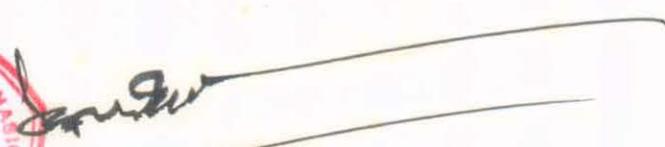
Pembantu Pembimbing



**ISWI HARIYANI, S.H.**  
**NIP. 131 759 755**

Mengesahkan,

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



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

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH BAGI PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selanjutnya dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U selaku dekan dan pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H. selaku pembantu pembimbing yang telah banyak memberikan perhatian, dorongan, bimbingan, dan dengan sabar mendampingi dalam menyelesaikan skripsi.
3. Bapak Sugijono, S.H. selaku ketua panitia penguji skripsi;
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H. selaku sekretaris panitia penguji skripsi;
5. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H. selaku dosen wali yang telah memberikan dorongan dan doa selama penulis melaksanakan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Abdul Azis selaku pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember yang telah memberikan izin penelitian.
7. Seluruh karyawan dan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember yang telah memberikan banyak keterangan dan data guna penulisan skripsi ini.
8. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan ilmu dan pengetahuan bagi penulis dalam mengikuti perkuliahan selama ini;

9. Karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
10. Sahabat-sahabat terkasih : Wiwik Indahyani, S.H., Ika Hadiyanti, Ichtidah Choiriyah, Nelly Chandra, Betty Mariyani, Istianah Sofiah, Harta Miasih dan Titik Umiati terimakasih atas kebersamaan yang indah.
11. Teman-teman seperjuangan : Jemy Panca, Tetien, Astried Yuniarsi, Achmad Fauzi.
12. Teman-teman '98 terimakasih untuk kebersamaan yang indah.
13. Keluarga Pagah yang telah menempatkan penulis di tempat yang terindah.
14. Bambooleo Crew yang dengan sabar membantu penulis selama penulisan skripsi.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa-jasa, kebaikan serta bantuan materiil maupun moril kepada penulis.

Akhirnya dengan kerendahan hati, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Jember, Nopember 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
<b>I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penulisan.....	5
1.4.1 Tujuan Umum.....	5
1.4.2 Tujuan Khusus.....	5
1.5 Metodologi.....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	6
1.5.2 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.5.3 Analisa Data.....	6
<b>II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	8
2.3 Landasan Teori.....	11
2.3.1 Pengertian Perjanjian.....	11
2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit.....	13

2.3.3 Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.....	15
2.3.4 Pengertian Pegawai Negeri Sipil (PNS).....	15
2.3.5 Pengertian Wanprestasi.....	16
2.3.6 Pengertian Bank sebagai Pemberi Kredit .....	16

### **III PEMBAHASAN**

3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember .....	19
3.1.1 Tahapan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah...	22
3.1.2 Cara Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah .....	35
3.1.3 Cara Pengikatan Agunan Kredit Pemilikan Rumah.....	39
3.2 Akibat Hukum Perjanjian Kredit Apabila Debitur Wanprestasi.....	43
3.3 Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember Apabila Debitur Wanprestasi .....	43

### **IV KESIMPULAN DAN SARAN**

4.1 Kesimpulan.....	48
4.2 Saran.....	49

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Surat Pengantar Konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember
Lampiran II	Surat Keterangan telah melakukan Konsultasi dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember
Lampiran III	Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BTN
Lampiran IV	Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 172/ KPTS/ M/ 2001 tanggal 29 Maret 2001 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS) dan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana
Lampiran V	Tabel Faktor Anuitas
Lampiran VI	Formulir Permohonan Kredit Pemilikan Rumah
Lampiran VII	Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)
Lampiran VIII	Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
Lampiran IX	Addendum Perjanjian Kredit

## RINGKASAN

Pembangunan yang sedang digalakkan oleh bangsa Indonesia meliputi berbagai bidang kehidupan termasuk juga pembangunan perumahan rakyat karena perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan juga faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia.

Bank Tabungan Negara adalah sebagai bank pemerintah pelopor adanya penyediaan fasilitas kredit pemilikan rumah untuk diberikan kepada masyarakat menengah ke bawah termasuk juga kepada Pegawai Negeri Sipil (PNS). Pegawai Negeri Sipil mendapatkan bantuan atau subsidi dari pemerintah untuk kepemilikan rumah dan terhadap gaji setiap bulannya diadakan pemotongan gaji untuk pelaksanaan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember, akibat hukum perjanjian kredit pemilikan rumah apabila debitur wanprestasi, serta upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember apabila debitur wanprestasi.

Setiap penelitian/ penulisan skripsi selalu mempunyai tujuan dan diharapkan dapat bermanfaat bagi orang lain maupun diri sendiri. Adapun tujuannya ada 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum yaitu untuk memenuhi salah satu syarat yang bersifat akademis guna mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember dan untuk memeberikan sumbangan pemikiran dalam bidang hukum perbankan kepada pemerintah, praktisi hukum, akademisi maupun masyarakat pada umumnya. Adapun tujuan khusus untuk mengetahui jawaban dari permasalahan.

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah metode yuridis normatif yaitu pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal,yaitu teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan.

Pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember mempunyai beberapa tahapan yaitu, tahap Pra-Realisasi, Realisasi dan Pencairan Kredit, *Post Realisasi*. Cara Pembayaran kredit dapat dilakukan dengan beberapa cara untuk memudahkan debitur dalam pembayaran dan pengikatan jaminan atau agunan adalah dengan cara pengikatan hak tanggungan. Akibat hukum perjanjian kredit pemilikan rumah apabila debitur wanprestasi adalah terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah yang merupakan perjanjian pokok terjadi penambahan/ *addendum*, perubahan atau pelengkap sebagai perjanjian tambahan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok sehingga dapat berakibat jangka waktu perjanjian menjadi lebih panjang dan jumlah hutang lebih besar dari plafond kredit yang diberikan kreditur. Upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur terhadap debitur wanprestasi adalah dengan *rescheduling*, yaitu penundaan pembayaran angsuran selama jangka waktu enam bulan namun tetap tidak mengurangi jumlah kredit yang harus dibayar.

Saran yang diberikan adalah tahapan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah perlu disederhanakan untuk mempersingkat waktu karena calon debitur tentu merupakan pihak yang sangat membutuhkan dana. Pelaksanaan penambahan/ *addendum* perjanjian kredit dibuat secara otentik dan bukan hanya dengan materai. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh kreditur seharusnya melihat kondisi perekonomian masing-masing debitur yang berbeda, sehingga jangka waktu penundaan bukan hanya terhadap angsuran bulanannya tetapi dimungkinkan untuk penyelesaian berupa pembebasan pembayaran bunga selama jangka waktu tertentu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ghufron, Sudarsono, 1990. *Hukum Kepegawaian di Indonesia*. Jakarta : PT. Melton Putra.
- Hasanuddin Rahman, 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer)*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Iswardono SP., 1991. *Uang dan Bank*. Edisi Keempat, Cetakan Pertama. Yogyakarta : BPFEE.
- Muhammad Djumhana, 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti, 1991. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.
- Simanjuntak, 1999. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Simorangkir . OP, 1989. *Kamus Perbankan*, Cetakan Kedua. Jakarta : Bina Aksara.
- Soemitro, Ronny Hanitojo, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Supramono, Gatot, 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu tinjauan Yuridis*, Edisi Revisi. Jakarta : Djambatan.
- Thomas Suyatno.et.al., 1999. *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan Keempat, Jakarta : Gramedia.
- , 2001. *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan Kelima, Jakarta : Gramedia.

### Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

**Publikasi Bank Tabungan Negara**

Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BTN.

Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Nomor 07/ DIR/ DHHP/ 2002 tanggal 4 Maret 2002.