



**SKRIPSI**

**PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR  
10 TAHUN 1998 DALAM PROSES PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) CABANG JEMBER**

Asal :	Hadiah	Klass
	Pembelian	346.082
Terima 'gl :	12 MAK 2007	MEL
Da. induk :		P
Penjastalog :		

Oleh :

**MUTIARA PUSPA MELATI**  
NIM. 030710101184

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2007**

**SKRIPSI**

**PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR  
10 TAHUN 1998 DALAM PROSES PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) CABANG JEMBER**

Oleh :

**MUTIARA PUSPA MELATI**

**NIM. 030710101184**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2007**

**MOTTO**

**"KESABARAN ADALAH SUATU BAGIAN YANG DIPERLUKAN  
DARI KEJENTUSAN"**



---

\* Benjamin Disraeli, dalam Andrew Ho, 2004:57, *The Super Formula Motivitamin*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta

**PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN  
1998 DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN  
NEGARA (PERSERO) CABANG  
JEMBER**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**MUTIARA PUSPA MELATI**  
**NIM. 030710101184**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
JEMBER**

**27 FEBRUARI 2007**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 27 FEBRUARI 2007**

Oleh

**Pembimbing**

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

**Pembantu Pembimbing**

**I WAYAN YASA, S.H.  
NIP. 131 832 298**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN  
DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN  
NEGARA (PERSERO) CABANG  
JEMBER**

Oleh :

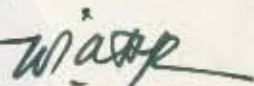
**MUTIARA PUSPA MELATI  
NIM. 030710101184**

**Pembimbing**



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

**Pembantu Pembimbing**



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

Mengesahkan :  
Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



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

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

hari : Selasa  
tanggal : 27  
bulan : Februari  
tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji

**Ketua**



**HIDAJATI, S.H.**  
NIP. 130 781 336

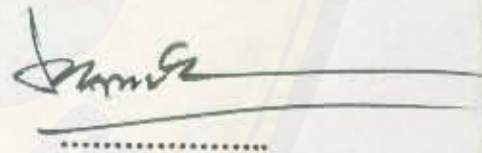
**Sekretaris**



**EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.**  
NIP. 132 304 777

### Anggota Penguji

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

  
.....

**I WAYAN YASA, S.H.**  
NIP. 131 832 298

  
.....

## PERSEMBAHAN

*Skripsi ini kupersembahkan kepada:*

- 1. Ayahanda (Alm) Chumaidi terima kasih telah menjadikan aku seorang yang tahu akan arti kedisiplinan dan tanggung jawab walaupun dalam waktu yang singkat, ananda yakin Engkau melihat perjuangan dan hasil yang telah ananda peroleh dari Surga.*
- 2. Ibunda Zahroh terima kasih telah mencurahkan segala kasih sayangnnya pada ananda, selama ini ananda terlalu banyak melakukan kesalahan namun dibalik semua itu ananda sangat sayang dan menghormati Ibu.*
- 3. Kakakku David Abdillah, S.H. beserta istri Chandra Meyrawati dan keponakanku Hanif. Kakakku Intan Pusporini, terima kasih atas segala perhatian dan kasih sayangnnya selama ini.*
- 4. Para guru dan dosen yang telah mendidik aku dari TK sampai Perguruan Tinggi tanpa kalian aku bukanlah apa-apa.*
- 5. Almamater yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Jember.*



## UCAPAN TERIMA KASIH

Berkat rahmat Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah meridhoi dan memberi kekuatan serta rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: **“PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER”** sebagai pemenuhan tugas akhir guna melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember.

Terima kasih atas segala bantuan maupun motivasi dari berbagai pihak yang turut mendukung dalam penyelesaian skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., SU selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan sebagai pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu untuk membimbing serta memberi petunjuk dan pengarahan selama penulisan skripsi ini;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H. selaku pembantu pembimbing yang telah berkenan menyediakan waktu untuk membimbing serta memberi petunjuk dan pengarahan selama penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hidajati, S.H. selaku Ketua Penguji;
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum selaku sekretaris penguji;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Ketua jurusan Hukum Perdata beserta Ibu Ikarini Dani W, S.H., M.H. selaku sekretaris jurusan Hukum Perdata;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan I, Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Pembantu Dekan II, Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M. selaku Pembantu Dekan III.
7. Bapak Sugijono, S.H. selaku dosen pembimbing akademik;
8. Segenap dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

9. Bapak I.G. Alit Sumbawa selaku *Branch Manager* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember;
10. Bapak Socparno selaku *Assistant Manager Operasional* dan seluruh karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember yang telah banyak memberikan bantuan dalam pengumpulan data bagi penulis;
11. Penghuni *mansion janem 19 Mb' Rito, Jujun Markejun, Dora nora, Lina Kinthul Lilik, Dita, Nak Nova, Desi Markesh, Anis Jamen, Vivi Alone, Ika, Yesti* dan seluruh penghuni lain terima kasih telah memberikan kehebohan, kekonyolan, kesuntukan he2 tapi jarang suntuk kok..., *Yours my best big family i ever had!!*. Juga ex-penghuni mb' Yeni, mb' Iin, Mb' Ragil, Mb' Ninik, Mb' Etik, Mb Nita, Mb' Yani, dll *Miss you all!!!!*. Serta khusus untuk Ratu janem 19 Bu Ilyas makasi atas kosnya yang *it's very comfortable but.....oopss thanks ya bu'*.
12. Moch. Bachtiar Suhariyadi atas segala semangat, perhatian, kasih sayang dan motivasi yang diberikan selama penulisan skripsi ini. *I hope it will be ever after....*
13. Para teman dan sahabatku angkatan 03: Dina, Sulis, Devi, Ayuk, Icha, Yuli, Helsi, and *the bigos boys*: Lukman, Akbar, Yuke, Tsabit, Yudha, Danang, Aries, Sony, Diaz, Sugeng, Manda dan teman-teman lainnya yang telah memberikan keceriaan, banyoln yang ada selama sama-sama berjuang di kampus tercinta ini *maturnuwun yo!!!!!!!!!!!!*
14. Sahabat-sahabatku jepara: Nata, mbak Antique, Icha, Retno, Ike dan Inung atas persahabatan yang konyol, indah dan kompak mpe tuwir deh!
15. Semua pihak yang telah memberi bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga Allah SWT membalas semua budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

## RINGKASAN

Perbankan merupakan suatu badan yang mempunyai tanggung jawab dalam menjaga perekonomian negara, salah satunya dengan cara berperan aktif dalam kegiatan pembiayaan. Pembiayaan melalui perkreditan lazim dilakukan oleh setiap lembaga perbankan, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Jember. Pada setiap proses pemberian kredit senantiasa berpedoman pada pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan yang mewajibkan setiap bank dalam memberikan kredit wajib memiliki analisis terhadap kesanggupan debitor untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Penulisan skripsi yang berjudul "Penerapan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Dalam Proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember" ini mempunyai tujuan untuk mengkaji bahwa dalam proses pemberian kredit KPR BTN, bank melakukan analisis terhadap suatu permohonan kredit seperti yang tercantum dalam pasal 8 Undang-Undang Perbankan dan mensyaratkan adanya suatu jaminan tanah beserta rumah yang dibangun, apabila debitor tidak dapat membayar pelunasan hutangnya dan terjadi kredit macet, jaminan tersebut dapat diambil oleh pihak bank. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif dengan data-data empiris. Sumber bahan yang digunakan yaitu sumber bahan primer dan sumber bahan sekunder Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

Nilai yang terkandung dalam perjanjian kredit KPR BTN ini bagi masyarakat yang membutuhkan wajib memenuhi prosedur yang telah ditentukan oleh BTN, dan mekanisme pemberian kredit dilakukan dengan berpedoman pada pasal 8 Undang-Undang Perbankan. Setelah prosedur dilakukan dapat dilanjutkan dengan pelaksanaan perjanjian kredit diikuti dengan pembebanan hak tanggungan atas tanah jaminan. Pada pelaksanaan perjanjian kredit tersebut jika terjadi kredit macet dapat diselesaikan secara intern dan ekstern. Penyelesaian intern dilakukan

pihak bank dengan cara melakukan pembinaan maupun dengan mengirimkan surat peringatan kepada debitor, sedangkan penyelesaian ekstern dilakukan melalui KP2LN yang mendapat wewenang dari BTN untuk menyelesaikan kredit macet tersebut dengan cara pernyataan bersama, penyitaan, dan pelelangan.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini mekanisme pemberian kredit KPR dilakukan dengan beberapa tahapan dan berpedoman pada pasal 8 Undang-Undang Perbankan, dan pelaksanaan perjanjian kredit dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, yang mempunyai arti debitor telah mengakui menggunakan sejumlah dana berdasarkan persetujuan pihak bank yang kemudian diikuti dengan proses pembebanan hak tanggungan atas tanah. Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara intern oleh pihak bank dan ekstern melalui KP2LN.

Saran yang dapat disumbangkan dalam penulisan skripsi ini yaitu agar pihak bank menerapkan prinsip kehati-hatian dan perbankan yang sehat secara konsisten. Melakukan pedoman pemberian kredit yang sehat, hal ini semata-mata dilakukan untuk menghindari terjadinya kredit macet oleh pihak debitor. Pada upaya penyelesaian kredit macet hendaknya bank tidak memakan waktu lama agar proses tersebut dapat berjalan efisien dan menimbulkan posisi hukum yang jelas bagi para pihak yang bersangkutan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PRASYARAT GELAR .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....	ix
HALAMAN RINGKASAN.....	xi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penulisan.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4 Metodologi.....	5
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.2 Sumber Bahan Hukum.....	5
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....	7
2.1 Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit.....	7
A. Pengertian Kredit .....	7
B. Pengertian Perjanjian Kredit .....	8
2.1.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	13
2.1.2 Prinsip-prinsip Perkreditan .....	14
2.2 Pengertian Jaminan .....	15

2.2.1 Jaminan Umum.....	17
2.2.2 Jaminan Khusus.....	18
2.2.3 Pengertian Hak Tanggungan .....	19
2.3 Pengertian Perbankan .....	21
2.3.1 Pengertian Bank.....	21
2.3.2 Pengertian Bank Umum.....	22
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>24</b>
3.1 Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Nasabah Berkaitan dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jember .....	24
3.2 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah.....	44
3.2.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	44
3.2.2 Proses Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah.....	52
3.3 Akibat Hukum dan Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Kredit Macet.....	56
<b>BAB 4 KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>62</b>
4.1 Kesimpulan.....	62
4.2 Saran.....	63
<b>DAFTAR BACAAN .....</b>	<b>65</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>68</b>

### DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat ijin Penelitian dari fakultas Hukum Universitas Jember kepada Bank Tabungan Negara Cabang Jember.
2. Surat keterangan melakukan penelitian dari Bank Tabungan Negara Cabang Jember.
3. Contoh Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
4. Formulir Permohonan Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) pada Kantor Bank Tabungan Negara ( BTN ) Cabang Jember.
5. Formulir Permohonan Realisasi Kredit.
6. Formulir Keterangan Penghasilan untuk Pemohon yang Berpenghasilan Tidak Tetap.
7. Formulir Keterangan Penghasilan untuk Pemohon yang Berpenghasilan Tetap.
8. Formulir Data Debitur Perorangan serta Data Agunan.
9. Formulir Permohonan Kredit Perorangan.
10. Surat Pernyataan Pemotongan Gaji.
11. Surat Kepada Pimpinan atau Perusahaan Pemohon Kredit.
12. Lembar Hasil Wawancara.



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi Indonesia dewasa ini tidak terlepas dari adanya pengaruh hukum yang berfungsi untuk kestabilan perekonomian negara. Pada pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam rangka menggiatkan perekonomian negara ada beberapa faktor yang mempunyai peranan penting dalam menunjang pelaksanaan kegiatan tersebut. Salah satu faktornya adalah faktor pembiayaan, dan pinjaman bank merupakan salah satu sumber pembiayaan yang dapat diperoleh melalui perjanjian kredit antara pihak debitor (peminjam) dengan pihak kreditor (bank) sebagai lembaga keuangan. Pemberian kredit itu sendiri dapat diketahui dari pasal 6 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa salah satu usaha bank umum adalah memberikan kredit.

Berbicara mengenai kredit, dikenal dengan berbagai macam jenis kredit yang diklasifikasikan sesuai dengan kriteria yang digunakan, salah satu diantaranya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kredit yang diberikan khusus kepada debitor untuk pembelian rumah, serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam pelaksanaan pemerataan pembangunan, sehingga usaha pembangunan perumahan dapat memenuhi kebutuhan rakyat dengan kapasitas dan harga yang terjangkau oleh rakyat kecil.

Indonesia sebagai negara berkembang yang pernah mengalami krisis ekonomi di tahun 1998, perlu untuk memperbaiki kembali sistem hukum yang berkaitan dengan perbankan terutama dalam hal penyaluran kredit. Adanya kebijaksanaan yang longgar di bidang perkreditan, sangat memungkinkan terjadinya kredit macet. Oleh karena itu dalam menyalurkan suatu kredit, bank wajib melaksanakan asas-asas perkreditan yang sehat, hal ini berlaku bagi semua



penyaluran kredit tidak terkecuali Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adanya asas kehati-hatian (*prudent banking*) serta perlunya penilaian seksama dari berbagai faktor dalam setiap pertimbangan permohonan kredit, dengan maksud agar sejak awal telah ada upaya pencegahan dan pengurangan resiko (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980:2).

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis membawa pengaruh yang baik kepada semua pihak (Muhamad Djumhana, 2003: 20). Namun, dalam posisi lain penyaluran dana dalam bentuk kredit, bank dituntut untuk bertindak hati-hati dan profesional mengingat dana yang disalurkan dalam bentuk kredit merupakan dana dari masyarakat luas. Oleh karena itu, dalam pasal 2 Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dengan tegas menyatakan bahwa Perbankan Nasional dalam melakukan usahanya harus berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini mengingat fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat Indonesia. Dengan alasan itulah maka sikap kehati-hatian diperlukan karena bank adalah lembaga pengambil alih resiko (*risk taker*), bukan penghindar resiko (*risk avoider*) (M. Khoidin, 2005:2).

Penyaluran kredit perbankan mengandung resiko yang tinggi atau dengan kata lain dalam penyaluran kredit terhadap debitor bank harus mempertimbangkan aspek keamanan bagi kembalinya kredit tersebut. Pada hukum Perbankan ditegaskan bahwa dalam proses pemberian kredit disamping harus memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis Perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*). Untuk menghindari ataupun mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit diperlukan adanya suatu jaminan guna kepastian hukum bagi pemberian kredit tersebut. Faktor adanya jaminan merupakan hal yang sangat penting, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah Bank Umum wajib

mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Disamping itu, Bank Umum juga wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan yang ditentukan oleh Bank Indonesia. Dalam upaya untuk memperoleh keyakinan seperti yang diamanatkan oleh pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan maka bank harus melakukan analisis kredit yang akurat dengan menerapkan prinsip *The Five C's of Credit Analysis*, yang meliputi *Character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of economy* (kondisi ekonomi).

Pada prinsipnya undang-undang telah memberikan perlindungan bagi kreditor dalam menyalurkan kredit terhadap bagi debitor yaitu dengan adanya suatu jaminan. Dalam praktek perbankan, khususnya pemberian kredit sudah menjadi kelaziman bagi bank untuk senantiasa meminta jaminan selain jaminan berupa kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya. Adanya jaminan Hak Tanggungan berupa tanah beserta rumah yang berada di atas tanah tersebut bagi pihak bank dirasa cukup kuat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, agar jaminan ini mempunyai kekuatan hukum dan keabsahan maka harus diikat dengan bentuk perjanjian yang bersifat otentik (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Keadaan ini juga berlaku bagi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Bank Tabungan Negara (BTN) selaku penyedia fasilitas KPR-BTN juga mempunyai kebijakan, bahwa pada setiap perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selalu menyertakan adanya jaminan yaitu jaminan tanah serta bangunan rumah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kemungkinan adanya penyimpangan terhadap pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ketentuan dalam pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mempunyai maksud bahwa dalam pelepasan suatu kredit, bank selaku kreditor harus mempunyai keyakinan terhadap debitor bahwa ia akan memenuhi prestasi tepat pada waktu yang diperjanjikan. Hal tersebut diharapkan dapat membantu

tercapainya tujuan dari hukum untuk menciptakan kondisi yang adil, sehingga dalam menyeimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat terwujud.

Berdasarkan uraian di atas dan bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis sangat tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul: **“PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER”**.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Sesuai dengan uraian latar belakang maka permasalahan yang akan dibahas, dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada nasabah berkaitan dengan penerapan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit serta pembebanan jaminan hak tanggungan atas tanah ?
3. Bagaimana akibat hukum dan upaya penyelesaian jika terjadi kredit macet ?

### **1.3 Tujuan Penulisan**

Ada tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini, yang dibedakan menjadi dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

#### **1.3.1. Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dan tugas di dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan kenyataan yang ada di dalam masyarakat.
3. Untuk memberikan sumbangan pikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa mekanisme pemberian kredit berkaitan dengan penerapan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan perjanjian kredit beserta pembebanan jaminan kredit dengan hak tanggungan atas tanah pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukum dan upaya penyelesaian kredit macet pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember.

### 1.4 Metodologi

Metode ilmiah merupakan faktor yang penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran yang sesungguhnya. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu, atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai tujuan.

#### 1.4.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam skripsi ini secara yuridis normatif, suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan digunakan sebagai dasar dalam pemecahan masalah dan didukung data empiris yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan jalan pengamatan, penelitian di lapangan terhadap obyek yang diteliti serta melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait guna mendukung skripsi ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990;10).

#### 1.4.2 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan adalah:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang ada yaitu Kitab Undang-

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

## 2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari mempelajari bahan kepustakaan guna untuk mendapatkan landasan teoritis, yang tersedia dalam bentuk buku-buku ilmu hukum, pendapat para ahli, karya ilmiah, makalah dan sumber-sumber lain yang menyediakan informasi yang berkaitan dengan pembahasan permasalahan pada skripsi ini.

### 1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

#### 1. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisis bahan-bahan tertulis seperti perundang-undangan, karya ilmiah dari para sarjana dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan penelitian ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990:52).

#### 2. Studi Lapangan

Studi Lapangan adalah pengumpulan bahan hukum yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pihak yang terkait terhadap permasalahan yang akan dibahas untuk mendapatkan kelengkapan fakta-fakta dan validitas bahan hukum. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.

### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara mengumpulkan semua bahan hukum yang diperoleh selanjutnya ditelaah dan dianalisa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990:39). Selanjutnya mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu proses penarikan kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.



## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

#### A. Pengertian Kredit

Secara etimologi kata kredit itu berasal dari bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang artinya "percaya" atau "kepercayaan". Kepercayaan merupakan hal yang pokok atau bersifat prinsipil dalam setiap bentuk perjanjian. Dilihat dari sisi ekonomi arti kredit adalah kepercayaan pihak bank dalam meminjamkan sejumlah uang kepada debitur karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Menurut Savelberg (dalam Mariam Darus Badruzaman, 1989:21) merumuskan yang dimaksud dengan kredit yaitu:

- a. Sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbinten*) dimana seseorang berhak untuk menuntut sesuatu dari orang lain.
- b. Sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk mendapat kembali apa yang diserahkan tersebut.

Menurut Levy (dalam Mgs. Edy Putra Tje'Aman, 1989:1):

"Kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, penerima kredit berhak mempergunakan jumlah pinjaman itu dikemudian hari".

Menurut Raymond P kent (dalam Thomas Suyatno dkk, 1990:22):

"Kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu yang akan datang, karena menyerahkan barang-barang sekarang".

Menurut M. Jakile (dalam Mariam Darus Badruzaman, 1989:22):

"Kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapat sesuatu yang bernilai ekonomi sebagai ganti janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu".

Menurut O.P. Simorangkir (dalam Hasanuddin Rahman, 1998:96):

"Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya: uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) akan terjadi pada waktu mendatang".

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam pasal 1 angka 12 mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut dapat diketahui bahwa terdapat ketentuan tegas mengenai kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktunya dan disertai dengan kewajibannya yang lain yaitu dapat berupa bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

### **B. Pengertian Perjanjian Kredit**

Sebelum membahas lebih jauh mengenai perjanjian kredit, terlebih dahulu diuraikan tentang perjanjian. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan sebagai berikut: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pengertian perjanjian dari Pasal 1313 KUH Perdata tersebut masih bersifat luas, yaitu bisa mencakup perbuatan sukarela maupun perbuatan melawan hukum, dan hanya bersifat sepihak. Sementara dalam perjanjian itu sendiri selalu merupakan perbuatan hukum antara dua pihak dan harus diperlukan kata sepakat serta menimbulkan kewajiban kepada kedua belah pihak tersebut (Gatot Supramono, 1996:75).

Atas dasar hal-hal tersebut maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud perjanjian itu. Menurut Abdulkadir Muhammad (1990:78) perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Menurut definisi di atas secara jelas terdapat kata sepakat antara pihak-pihak untuk melakukan sesuatu meskipun pelaksanaan itu datang dari satu pihak. Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa suatu akta. Bila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut dapat diketahui unsur-unsur perjanjian adalah:

1. adanya pihak-pihak;
2. adanya persetujuan;
3. adanya tujuan yang akan dicapai;
4. adanya prestasi yang akan dilaksanakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Kata sepakat

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu (R. Subekti, 1990:17). Pasal 1321 KUH Perdata menegaskan bahwa tiada kesepakatan yang sah apabila didasari atas kekhilafan atau paksaan, atau penipuan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum (R. Subekti, 1990:17).

3. Suatu hal tertentu

Hal tertentu tersebut adalah sebagai pokok perjanjian, sebagai obyek perjanjian baik berupa benda maupun berupa suatu prestasi tertentu. Prestasi dari persetujuan harus jelas atau dapat ditentukan.

4. Suatu sebab yang halal

Di dalam perjanjian harus terdapat sebab yang mendasari dari perjanjian itu. Sebab adalah tujuan dari persetujuan dan sahnya sebab tersebut ditentukan pada saat persetujuan dibuat (R. Setiawan, 1994:62).

Dalam membuat perjanjian maka perlu diperhatikan asas-asas perjanjian itu sendiri. Menurut Abdulkadir Muhammad (1990:90) pada suatu perjanjian



terdapat beberapa asas yang mendasari bagi berlakunya suatu hukum perjanjian, yaitu :

a. Asas konsensualitas

Perjanjian dapat dikatakan sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak, tentang pokok perjanjian (Pasal 1320 (1) KUH Perdata).

b. Asas kebebasan berkontrak

Bahwa setiap orang mendapat kebebasan seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian apa saja, meski belum atau tidak diatur dalam undang-undang sebatas tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum (Pasal 1338 KUH Perdata).

c. Asas kekuatan mengikat

Bahwa keterikatan tidak terbatas pada apa saja yang diperjanjikan, tetapi juga terdapat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1338 (1) KUH Perdata).

d. Asas kepastian hukum

Kebebasan untuk memperjanjikan sesuatu hal maupun dengan siapa melakukan perjanjian dengan tegas dilindungi dan dijamin undang-undang, dengan kata lain bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah diakui oleh undang-undang (Pasal 1338 (1) dan (2) KUH Perdata).

e. Asas itikad baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik di sini dalam arti bukan unsur subyektif melainkan unsur obyektif. Untuk melaksanakan perjanjian itu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Setelah mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian secara umum, maka sesuai dengan permasalahan yang ada, perlu kiranya juga untuk mengetahui pengertian dari perjanjian kredit terutama dalam pelaksanaannya di dunia perbankan. Menurut Munir Fuady (1996:40-41) ada beberapa pendapat sarjana mengenai perjanjian kredit yaitu :

1. Menurut Windscheid, merumuskan sebagai berikut :

“ Perjanjian kredit merupakan perjanjian dengan syarat tangguh. Dalam hal ini, pemenuhan syarat tangguh itu semata-mata bergantung pada si peminjam (debitur) apakah dia mau mengambil kreditnya atau tidak “.

2. Menurut Goudekot  
“ Perjanjian kredit (pinjam uang) bukan perjanjian riil. Tetapi merupakan perjanjian yang bersifat “ konsesual “, “ obligatoir “ dan bersifat “ timbal balik “.
3. Losecaat Vermeer  
“ Dalam suatu perjanjian kredit ada 2 macam perjanjian. Yaitu perjanjian untuk meminjamkan uang dimana setelah uang itu diserahkan, maka perjanjian tersebut berubah wujud menjadi perjanjian uang “.
4. Asser-Kleyn  
“ Dalam hal ini dalam sebuah perjanjian kredit terdapat sebuah perjanjian, yaitu perjanjian pendahuluan yakni yang merupakan perjanjian kredit, dan satu lagi adalah perjanjian pinjam uang “.

Suatu perjanjian kredit yang melibatkan antara bank dengan nasabah, selalu dimulai dengan permohonan kredit yang dilakukan oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan maka, untuk dapat terlaksana pelepasan kredit harus diawali dengan bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang (Hasanuddin Rahman, 1998:138). Menurut Hukum Perdata Indonesia perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk dari perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai 1769 KUH Perdata.

Perjanjian pinjam meminjam menurut Pasal 1754 adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan semula. Hal itu berarti perbuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak (Muhammad Djumhana, 1996:246).

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitor karena perjanjian kredit

mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun pelaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo (dalam Muhammad Djumhana, 2003:388) perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu diantaranya :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikuti misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Bentuk perjanjian kredit pada umumnya dilaksanakan dalam bentuk baku yang berupa formulir atau blanko perjanjian kredit, artinya isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu. Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon, pihak bank hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu, telah dibakukan, menunjukkan bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian standard (*standard contract*).

Pada prakteknya, perjanjian kredit seringkali dianggap sebagai perjanjian yang hanya bersifat menguntungkan salah satu pihak saja yaitu pihak pemberi kredit. Namun apabila ditinjau lebih lanjut, suatu bentuk perjanjian kredit bukan merupakan suatu pelanggaran atas asas kebebasan berkontrak sepanjang tetap dipenuhinya asas-asas umum perjanjian. Seperti syarat-syarat yang wajar dalam menjunjung keadilan dan adanya keseimbangan para pihak dengan menghilangkan suatu penekanan kepada pihak lainnya karena kekuatan yang dimiliki salah satu pihak. Oleh karena itu, rumusan perjanjian baku tersebut harus terhindar dari kandungan unsur-unsur yang akan mengakibatkan kecurangan yang berlebihan. Selain itu terjadinya suatu pemaksaan karena adanya ketidakseimbangan kekuatan para pihak, juga harus dihindarkan pula syarat perjanjian yang hanya menguntungkan sepihak, atau resiko yang hanya

dibebankan kepada sepihak pula, serta pembatasan hak dalam menggunakan upaya hukum.

### 2.1.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara pada dasarnya adalah perjanjian pinjam uang yang dialihkan dalam bentuk kredit perumahan. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terlebih dahulu diadakan sebelum terlaksananya realisasi kredit atau pencairan kredit. Pembuatan perjanjian kredit penting sebab sesuai dengan instruksi pemerintah yang dituangkan kepada masyarakat bank bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit (Mariam Darus Badruzaman, 1989:19).

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan dengan tujuan membantu mereka yang memerlukan rumah untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan yang merupakan didalamnya suatu kredit dijadikan jaminan. Biasanya dalam kredit pemilikan rumah yang menjadi jaminan berupa jaminan pokok (D.Hasan, 1996:189).

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara menyebutkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk membantu anggota masyarakat guna membeli tanah berikut rumah/bangunannya, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah/bangunan sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa tanah atau tanah berikut rumah/bangunan yang dimiliki pemohon.

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 KPR-BTN adalah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara bank dengan debitor yang memuat ketentuan dan syarat umumnya yang berlaku atas pemberian kredit tersebut. Perjanjian KPR-BTN ini dibuat berdasarkan perjanjian *standart contract* yaitu perjanjian yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh BTN tentang syarat-

syarat dalam perjanjian tersebut dan pihak debitor hanya memberikan jawaban setuju atau tidak terhadap syarat-syarat yang telah diajukan oleh Bank Tabungan Negara (Wawancara dengan Bapak Soeparno, *Assistant Manager Operasional* BTN Cabang Jember, 12 Oktober 2006).

### 2.1.2 Prinsip-prinsip Perkreditan

Pelepasan kredit oleh suatu bank kepada nasabahnya tidak lepas dari adanya prinsip yang digunakan sebagai pegangan, prinsip tersebut antara lain :

#### 1. Prinsip kepercayaan

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya mestilah selalu dibarengi oleh kepercayaan. Yakni kepercayaan dari kreditor akan bermanfaatnya kredit bagi debitor sekaligus kepercayaan oleh kreditor bahwa debitor dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditor mestilah dilihat apakah calon debitor memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit. Oleh karena itu timbul prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

#### 2. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Disamping pula sebagai perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan.

Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini, maka berbagai usaha pengawasan dilakukan, baik oleh bank itu sendiri (*internal*) maupun pihak luar (*external*) yaitu oleh Bank sentral. Bank yang berfungsi dan menjalankan kewenangan sebagai bank sentral Indonesia dalam hal ini adalah Bank Indonesia, dimana pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Salah satu kewenangan dari Bank Indonesia yaitu melakukan pengawasan terhadap pemberian kredit yang dilakukan oleh bank-bank umum yang berada di bawahnya. Berdasarkan kewenangan pengawasan oleh Bank Sentral ini, maka Bank Sentral menetapkan pula batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*) terhadap orang atau kegiatan atau kelompok peminjam tertentu

sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Disamping itu pula, juga dengan tujuan penegakan prinsip kehati-hatian ini, regulasi tentang perbankanpun diperketat. Oleh karena itu dunia perbankan merupakan salah satu bidang yang *heavily regulated*.

## 2.2 Pengertian Jaminan

Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai dalam Pasal 1131 KUH Perdata maupun penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan tahun 1998. Dalam Pasal 1131 KUH Perdata disebutkan bahwa : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Dalam penjelasan Pasal 8 dikatakan bahwa :

“.....mengingat bahwa agunan sebagai salah satu pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitor untuk mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.....”.

Penjelasan kedua peraturan tersebut di atas tidak dikemukakan secara rinci definisi dari jaminan. Meskipun demikian dari peraturan tersebut dapat diketahui bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang piutang. Pada umumnya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditor meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitor tidak melunasi hutangnya.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditor, karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, yaitu barang

jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitor.

Barang jaminan tidak selalu milik debitor, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitor. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diberikan pengertian bahwa jaminan adalah suatu perikatan antara kreditor dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitor, kreditor dapat mengambil alih jaminan tersebut sebagai ganti atas pembayaran utang debitor yang tidak terbayar (Gatot Supramono, 1996:75).

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu di antaranya :

1. bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
2. bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian;
3. bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, atau
4. memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

Dengan mengingat hal-hal tersebut di atas maka dalam memberikan kredit bank wajib melakukan analisis terhadap kemampuan debitor untuk membayar kembali kewajibannya. Setelah kredit diberikan, bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitor dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu, bank juga dituntut untuk melakukan peninjauan, penilaian dan pengikatan terhadap agunan yang disodorkan oleh debitor, sehingga agunan yang diterima dapat memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku.

### 2.2.1 Jaminan Umum

Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada setiap kreditor, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditor yang satu dengan kreditor lainnya. KUH Perdata memang tidak menyebutkan adanya jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah peraturannya dapat diketahui mana jaminan yang bersifat umum dan mana yang bersifat khusus.

Untuk jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.” Debitor dalam hal ini cukup pasif, tidak perlu membuat perjanjian jaminan, karena perikatannya sudah diatur oleh undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan para pihak lebih dulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang itu. Jadi dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitor merupakan jaminan bagi para kreditor tanpa memandang siapa kreditor yang membuat perikatan lebih dahulu. Semua kreditor mempunyai hak yang sama, namun mengenai pembayaran utang tidak dibagi rata dari hasil penjualan barang-barang tersebut.

Menurut Pasal 1132 KUH Perdata, hasil penjualan barang-barang itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor, kecuali di antara kreditor mempunyai hak untuk didahulukan. Sehubungan dengan itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1980:45) mengatakan, jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian jaminan uang) tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan karena dengan jaminan tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa saja debitor itu berutang sehingga dikhawatirkan hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya.



### 2.2.2 Jaminan Khusus

Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditor privilege (hak preferen). Pada jaminan khusus ini pihak debitor memperjanjikan kepada debitor atas suatu barang-barang tertentu khusus diperuntukkan sebagai jaminan utang debitor. Selain dapat berupa barang jaminan khusus juga dapat berupa orang. Meskipun dapat berupa orang, tetapi pada akhirnya harta benda orang yang bersangkutan yang dapat disita dan dijual lelang untuk pelunasan utang.

Sebagaimana pernah disinggung di atas bahwa untuk dapat membuat jaminan khusus, maka pada perjanjian pokoknya harus diperjanjikan tentang adanya hal itu. Baru kemudian dibuat perjanjian jaminannya yang bersifat *accessoir*. Adapun macam-macam jaminan khusus terdapat dalam KUH Perdata maupun peraturan di luar KUH Perdata. Jaminan khusus yang diatur dalam KUH Perdata adalah :

- a. Hipotik
- b. Gadai
- c. Penanggungan (*borgtocht*)

Jaminan khusus yang diatur di luar KUH Perdata, terdapat dalam Koninklijk Besluit, yaitu :

- a. *Creditverband*
- b. *Oogstverband*.

Selain itu masih ada jaminan di luar KUH Perdata, yang timbul dalam praktek kemudian diakui yurisprudensi yaitu *fiduciare eigendoms overdracht* atau lazimnya disebut dengan jaminan fidusia. Jaminan umum yang terdiri atas hipotik dan *credietverband* merupakan jaminan terhadap barang-barang yang tidak bergerak. Jaminan khusus yang terdiri atas gadai, *oogstverband* dan *fiduciare eigendoms overdracht* sebagai jaminan barang-barang bergerak (Gatot Supramono, 1996: 79). Di dalam perkembangannya jaminan hipotik dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi seiring dengan adanya jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

### 2.2.3 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat

(1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain”.

Menurut C.S.T. Kansil (1997:7) menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

Perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau jaminan, didahului adanya suatu perjanjian hutang piutang atau pengakuan hutang. Dalam perjanjian hutang piutang tersebut telah disebutkan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan oleh debitor atau pemilik jaminan, sebagaimana juga disebutkan dalam pasal 10 ayat (1) UUHT, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut.

Berdasarkan perumusan Hak Tanggungan diatas dapat diketahui unsur-unsur Hak Tanggungan, meliputi:

- a. Hak yaitu adanya hak jaminan;
- b. Yang dibebankan;
- c. Atas tanah (sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960);

- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- e. Untuk pelunasan hutang tertentu;
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor yang lain.

Menurut R. Subekti (1996:41) Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk pelunasan hutang yang kuat, karena:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor (Pasal 1 butir 1 UUHT);
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan (Pasal 11 jo Pasal 13 UUHT).

Menurut E. Liliawati Muljono (2003:25) menyatakan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang di daftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji maka benda yang dijamin akan dijual di muka umum;
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-undang Pokok Agraria:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
2. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1995 tentang Rumah Susun:

- a. Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara;
  - b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
3. Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-undang Hak Tanggungan yaitu Hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

## 2.3 Pengertian Perbankan

### 2.3.1 Pengertian Bank

Secara umum definisi bank adalah suatu badan yang tugas utamanya sebagai perantara untuk menyalurkan penawaran dan permintaan kredit pada waktu yang ditentukan. Ada beberapa pendapat sarjana mengenai pengertian bank antara lain :

1. Menurut Prof. G.M. Verryn Stuart (dalam Thomas Suyatno dkk, 2001:1) pada bukunya Bank Politik mengatakan: bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.
2. Menurut A. Abdurrachman (dalam Thomas Suyatno dkk, 2001:1) pada buku Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan menjelaskan bahwa : Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan, dan sebagainya .
3. Menurut O.P. Simorangkir (dalam Sentosa Sembiring, 2000:1) menyatakan bahwa : Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.
4. Menurut Hart dalam J. Milnest Holden (dalam Sentosa Sembiring, 2000:2) menyatakan : *A banker or bank as a person or company carrying on the business of receiving moneys, and collecting drafts, for customers subject to the obligation of honouring cheques drawn upon them from time to time by the customers to extent of the amounts available on their current accounts.*

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perbankan “ Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak “.

Definisi tersebut secara sederhana dapat dikemukakan bahwa bank merupakan suatu badan usaha yang berbadan hukum dan bergerak di bidang jasa dan keuangan. Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subjek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga. Dalam kinerjanya usaha perbankan lebih profesional dalam mengelola usaha perputaran uang dari dan ke masyarakat.

### 2.3.2 Pengertian Bank Umum

Menurut Subagyo dkk (1999:44) Bank umum adalah suatu badan usaha yang melaksanakan kegiatan utamanya menerima simpanan dari masyarakat dan atau pihak lainnya kemudian mengalokasikannya kembali untuk memperoleh keuntungan serta menyediakan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank umum berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan “Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran“.

Thomas Suyatno dkk (2001:2) mengemukakan bank merupakan suatu industri yang bergerak di bidang kepercayaan, yang dalam hal ini sebagai media perantara keuangan (*Financial Intermediary*) antara debitor dengan kreditor, sehingga dapat dikatakan fungsi bank mencakup tiga hal pokok yaitu sebagai pengumpul dana, sebagai penjamin debitor dan kreditor penanggung resiko *interest rate* transformasi dana. Bank umum melakukan kegiatan usahanya secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam hal lalu lintas pembayaran. Guna mendukung kegiatannya suatu bank untuk dapat beroperasi membutuhkan dana, dana tersebut selain berasal dari modal sendiri juga berasal dari berbagai sumber seperti dana yang berasal dari masyarakat maupun dana yang berasal dari lembaga keuangan.

Sumber dana yang berasal dari masyarakat dapat berbentuk simpanan seperti giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan tabungan, sedangkan sumber dana yang berasal dari lembaga keuangan berupa pinjaman dari bank lain maupun pinjaman dari bank sentral.



### BAB 3. PEMBAHASAN

#### 3.1. Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Nasabah Berkaitan dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jember

Salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank adalah memberikan kredit atas dasar kepercayaan kepada nasabah. Pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai bentuk usaha bank untuk mendapat keuntungan, karena itu bank dapat menyalurkan simpanan masyarakat kepada masyarakat atau nasabah dalam bentuk kredit. Bank harus mempunyai keyakinan bahwa debitor dapat dipercaya dan mempunyai kompetensi untuk mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Menurut Muhammad Djumhana (2003: 299) dalam proses pelepasan kredit perlu diperhatikan faktor kemampuan dan kemauan, adanya prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dengan menjaga unsur keamanan (*safety*) dan keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit itu sendiri.

Bank dalam memberikan kredit pada nasabahnya harus memperhatikan persetujuan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak secara tertulis, selain itu adanya obyek perjanjian yang berupa uang atau tagihan lain yang mewajibkan pihak debitor untuk membayar angsuran beserta bunganya dalam jangka waktu tertentu. Penjelasan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pemberi kredit dalam hal ini bank (kreditor) dan penerima kredit (debitor) didasarkan pada perjanjian kredit bank yang lazimnya berbentuk *standart contract*.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember pada tanggal 12 Oktober 2006, bahwa jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jember sebagai berikut:

##### 1. Kredit Griya Utama

Yaitu kredit yang diberikan untuk pembelian rumah/apartemen/rumah susun berikut tanahnya dengan luas tanah minimal 60 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan IMB

maupun sertifikat tanah, sebagai agunan adalah tanah dan rumah/apartemen/rumah susun yang dibeli melalui fasilitas KGU.

## 2. Kredit Swagriya

Yaitu kredit yang digunakan untuk bangunan rumah di atas tanah sendiri sebagai agunan dengan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat tanah.

Pada proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), kredit dapat diberikan oleh Bank Tabungan Negara apabila telah terjadi kesepakatan antara calon pembeli dengan calon penjual rumah beserta dengan obyek jual beli (rumah dan tanahnya). Adapun syarat-syarat yang diberlakukan kepada pemohon kredit untuk mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

- a. Pemohon adalah WNI (Warga Negara Indonesia) dengan usia minimal 21 tahun atau dibawah 21 tahun tetapi sudah menikah. Mempunyai surat keterangan berkewarganegaraan Indonesia bagi WNI keturunan;
- b. Pada saat kredit lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun;
- c. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran angsuran;
- d. Mempunyai pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun;
- e. Tidak memiliki kredit bermasalah sebelumnya pada bank lain;
- f. Memiliki tabungan perdana;
- g. Pegawai negeri atau ABRI yang sudah memiliki NIP atau NRP;
- h. Pemohon yang masih berstatus sebagai debitor di bank untuk jenis kredit apapun, disyaratkan:
  - a. Sesuai ketentuan bank penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan bunga) atas seluruh kreditnya (baik yang telah ada atau yang akan diminta);
  - b. Telah menjadi debitor sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun dan selama menjadi debitor (minimal 1 (satu) tahun terakhir) tidak pernah menunggak.



i. Menyampaikan NPWP Pribadi.

Data-data yang wajib dilampirkan oleh pemohon kredit yaitu:

1. Untuk yang berpenghasilan tetap atau karyawan, antara lain:
  - a. Fotokopi KTP;
  - b. Aplikasi Permohonan;
  - c. Fotokopi KK;
  - d. Fotokopi surat nikah atau surat cerai;
  - e. Pasfoto pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru ukuran 3 x 4;
  - f. Fotokopi slip gaji atau surat keterangan penghasilan yang telah disahkan oleh instansi;
  - g. Surat rekomendasi dari instansi atau perusahaan;
  - h. Fotokopi rekening tabungan/giro BTN dan/atau bank lain;
  - i. Surat kuasa pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.
2. Untuk yang berpenghasilan tidak tetap, antara lain:
  - a. Aplikasi permohonan;
  - b. Fotokopi KTP;
  - c. Fotokopi KK;
  - d. Fotokopi surat nikah atau cerai;
  - e. Pasfoto pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru ukuran 3 x 4;
  - f. Surat keterangan penghasilan;
  - g. Fotokopi rekening tabungan/giro BTN dan/atau bank lain;
  - h. Fotokopi akta perusahaan, izin usaha, SIUP/TDP;
  - i. Laporan keuangan perusahaan;
  - j. Izin praktek.
3. Untuk data dokumen pokok, meliputi:
  - a. Fotokopi sertifikat atas pemohon;
  - b. Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan);
  - c. Bukti Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan);
  - d. Foto dan denah rumah yang digunakan sebagai jaminan.

#### 4. Untuk data-data lain:

- a. Telah menjadi nasabah Bank Tabungan Negara pada tabungan/giro, disyaratkan untuk menyerahkan sejumlah dana untuk persiapan biaya proses :
  - 1) Provisi bank 1% dari maksimum kredit;
  - 2) Angsuran pertama;
  - 3) Asuransi kebakaran dan jiwa kredit;
  - 4) Biaya notaris (untuk kredit >Rp 30 juta 0,5% BPHTB);
  - 5) Biaya penilaian.
- b. Khusus untuk kredit swagriya/perbaikan dilengkapi dengan:
  - 1) Rencana anggaran biaya (RAB);
  - 2) Gambar bestek.

Dalam setiap pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hendaknya didahului dengan pengajuan permohonan kredit oleh calon debitur terlebih dahulu. Adapun mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember adalah sebagai berikut:

1. Untuk pertama kalinya calon debitur mengadakan pemesanan rumah terhadap *developer* (pengembang), kemudian calon debitur mengajukan permohonan kredit pada BTN melalui bagian *Loan Service* (bagian layanan kredit), dengan melakukan verifikasi guna kelengkapan administrasi, dengan melengkapi data-data yang dipersyaratkan oleh pihak bank antara lain:
  - a. Permohonan kredit;
  - b. Surat keterangan penghasilan;
  - c. Keterangan penjual rumah.

Pada tahap ini pihak *Loan Service* melakukan tanya jawab dengan calon debitur untuk saling mengetahui informasi dasar antara pihak debitur dengan pihak bank mengenai prosedur pengajuan kredit serta syarat-syarat untuk memperoleh kredit, disini pihak debitur dapat mengadakan kemauan dan pihak *Loan Service* menyesuaikan kemauan debitur dengan kemampuan debitur. Proses semacam ini dinamakan rasio tabel.

2. Pihak *Loan Service* melakukan pemeriksaan terhadap data-data dari pemohon kredit, tanda terima berkas permohonan kredit bukan merupakan keputusan

akhir persetujuan kredit dan bank berhak menolak permohonan kredit tanpa pemberitahuan alasan penolakan. Setelah diperiksa kelengkapan data-data dari pemohon kredit, dilakukan persiapan wawancara antara pemohon kredit dengan pihak bank dan apabila menurut penilaian pihak bank data-data tersebut terdapat kekurangan, maka data-data tersebut akan dikembalikan kepada pihak pemohon kredit untuk dilengkapi.

3. Setelah dilakukan wawancara dengan calon debitur pihak *Loan Service* membuat memora wawancara, kertas kerja berbentuk DUP (Daftar Usulan Pemohon). Berkas tersebut kemudian diserahkan kepada *Branch Manager*, *Deputi Branch Manager*, *Assistant Deputi Manager* yang tergabung dalam Komite Kredit untuk direkomendasikan permohonan kreditnya.
4. Komite kredit menerima DUP untuk diperiksa apakah permohonan kredit tersebut layak diteruskan pemeriksaan atau tidak, apabila layak untuk dilakukan pemeriksaan, Komite Kredit menandatangani sebagai tanda persetujuan pada DUP tersebut. Menindaklanjuti permohonan kredit itu selanjutnya dilakukan analisis loan service mengenai data-data pemohon-pemohon kredit apakah telah memenuhi syarat atau tidak untuk menerima kredit. Tahap selanjutnya dilakukan sesi wawancara ke-2.
5. Pelaksanaan wawancara disesuaikan dengan tempat yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu antara calon debitur (pemohon kredit) dengan pihak bank yang bersangkutan. Dalam hal ini umumnya dilakukan di kantor bank itu sendiri (para pihak terutama debitur mengemukakan kemauannya, kreditor melakukan analisis terhadap permohonan debitur itu).
6. Pasca wawancara *Loan Service* meneliti berkas DUP dan memora wawancara ke-2 untuk disetujui atau ditolak untuk menerima kreditnya.
7. Hasil wawancara antara pihak bank dengan calon debitur dibahas kembali dalam rapat Komite Kredit untuk dinilai kelayakannya apakah pemohon kredit layak atau tidak menerima kredit. Apabila permohonan kredit itu disetujui Komite Kredit membubuhkan tanda tangan pada DUP dengan memberikan catatan-catatan lain apabila:
  - a. Debitur ada kredit kompensasi (terdapat kredit yang belum lunas kemudian mengambil kredit yang baru);

b. Kolektif instansi terkait.

Hasil Rapat Komite Kredit tersebut dikembalikan ke *loan service*.

8. Apabila *loan service* menerima berkas dari kredit, maka *loan service* dapat membuat surat-surat, antara lain:

a. Membuat surat penolakan jika kredit tersebut ditolak,

b. Membuat SP3K kemudian ditandatangani oleh pejabat bank.

SP3K tersebut disampaikan kepada calon debitur sebagai bukti bahwa permohonan kredit yang bersangkutan sesuai dalam SP3K. SP3K diterima oleh pemohon kredit dan apabila debitur setuju atas jumlah yang disetujui oleh bank, maka debitur dapat menandatangani SP3K tersebut dan mengembalikan pada petugas *Loan Service* selambat-lambatnya 3 bulan. Jika lebih dari 3 bulan pemohon kredit tersebut tidak mengembalikan SP3K tersebut maka SP3K tersebut sudah tidak berlaku, dan calon debitur kehilangan kesempatan untuk mendapat kredit, maka secara otomatis tahap realisasi kredit tidak dapat dilaksanakan.

9. SP3K yang telah ditandatangani dan dikembalikan pada petugas *Loan Service* oleh calon debitur, selanjutnya petugas *Loan Service* membuat kertas kerja berbentuk SPD5 (Surat Penandatanganan Debitur rangkap 5) untuk persiapan realisasi kredit.

10. Pada hari yang telah dijadwalkan oleh pihak bank yang disepakati debitur, debitur menandatangani SPD5 yang telah dipersiapkan oleh pihak bank di depan notaris dan petugas bank, yang kemudian SPD5 tersebut dilegalisir oleh notaris. Pada tahap inilah pelaksanaan akad kredit terjadi, dimana sudah terdapat hubungan hukum antara nasabah dengan pihak bank mengenai perjanjian kredit. Pada hari berikutnya petugas *Loan Service* membuat Kertas Kerja dengan SPD5 yang telah sah untuk digunakan sebagai tanda bukti dalam proses pencairan kredit ke rekening *developer* (pengembang).

Dalam mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini terdapat beberapa hal mengenai perlakuan kredit yang dilakukan oleh pihak bank, antara lain:

- a. Masyarakat terlebih dahulu melakukan pemesanan kepada pihak *developer* dengan memilih dan menentukan pilihan atas rumah yang akan dibeli dan bersepakat dengan penjual (*developer*) mengenai harga jual atas rumah tersebut. *Developer* memberitahu kepada pihak bank untuk mengajukan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) berkaitan dengan pembangunan rumah yang dipesan oleh debitor, calon debitor kemudian melengkapi persyaratan administratif untuk permohonan kredit KPR kepada BTN untuk dilakukan verifikasi data dan wawancara.
- b. Setelah dilakukan persiapan maupun wawancara dengan pihak debitor yang tahap-tahapnya telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, maka realisasi kredit dapat dilaksanakan setelah bangunan selesai 100%, namun dalam pelaksanaannya pihak bank mempunyai kebijaksanaan bahwa realisasi kredit sudah dapat dilakukan meskipun bangunan belum selesai 100%, misalnya: listrik, sertifikat, IMB. Berkaitan dengan hal ini, pihak bank perlu melakukan pembatasan terhadap pencairan kredit, yakni pencairan kredit dapat dilakukan secara bertahap atau secara kasus-per kasus.
- c. Sejak terjadi pengikatan kredit antara pihak bank dengan pihak debitor maka rumah beserta tanahnya menjadi milik debitor sekaligus menjadi agunan kredit pada BTN dengan sertifikat, IMB beserta aksesoris kredit lainnya ditahan oleh BTN sampai kredit lunas. Sejak realisasi kredit itu terjadi debitor mendapat perlindungan konsumen selama 100 hari misalnya: kerusakan bangunan.
- d. Khusus untuk kredit Swagriya pihak bank dapat memberikan kredit maksimal 75% dari Rancangan Anggaran Biaya (RAB) yang diajukan oleh pihak debitor. Pencairan kredit tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) termin yaitu: termin 1: 30%, termin 2 : 30%, termin 3 : 40%.

Pada proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaannya melibatkan tiga pihak. Pihak-pihak ini saling berhubungan satu sama lain, mempunyai kedudukan sendiri-sendiri dan merupakan satu rangkaian yang menyebabkan timbulnya perjanjian KPR-BTN. Ketiga pihak tersebut adalah:

- a. *Developer* (pengembang) yaitu pihak yang menyediakan perumahan;
- b. Bank Tabungan Negara yaitu selaku pihak yang memberikan kredit;
- c. Debitur atau pembeli rumah yaitu sebagai pihak yang menerima kredit.

Adanya tiga pihak dalam proses KPR-BTN tersebut, maka tercipta adanya tiga hubungan hukum, yaitu:

- a. Antara *developer* dengan pembeli, terdapat hubungan antara penjual dengan pembeli;
- b. Antara Bank Tabungan Negara dan masyarakat yang membeli rumah terdapat hubungan antara kreditor dan debitur;
- c. Antara *developer* dengan Bank Tabungan Negara terdapat hubungan sebagai para pihak yang menjalin kerjasama dalam bidang proyek perumahan, hubungan tersebut tercantum dalam surat persetujuan proyek antara kedua belah pihak (wawancara dengan Bapak Soeparno, *Assistant Manager Operasional* BTN Cabang Jember, 17 November 2006).

Berdasarkan hubungan antara ketiga pihak tersebut, maka masing-masing pihak mempunyai kewajiban dalam pelaksanaan pemberian kredit KPR-BTN tersebut, antara lain:

#### 1. Pihak BTN

- 1) Melakukan persiapan perjanjian kredit, berkaitan dengan proses administrasi, analisis, dan lain-lain;
- 2) Mencairkan sejumlah kredit kepada *developer* sesuai dengan jumlah yang tercantum dalam SP3K secara langsung atau bertahap;
- 3) Menyimpan sertifikat tanah dan bangunan, IMB, serta aksesoris kredit lainnya sampai kredit lunas;
- 4) Melakukan pengawasan terhadap pembayaran kredit yang dilakukan oleh debitur secara teratur untuk menghindari terjadinya tunggakan kredit.

#### 2. Debitur

- 1) Membeli rumah dari pihak *developer* (pengembang) serta menerima rumah beserta fasilitas umum;
- 2) Berkewajiban untuk membayar uang muka kepada *developer* (harga jual-jumlah kredit);

- 3) Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan *developer* (pengembang) di hadapan notaris;
- 4) Menandatangani perjanjian kredit KPR dengan pihak bank;
- 5) Berkewajiban mengangsur kredit tiap bulan kepada pihak bank.

### 3. Pihak *developer* (pengembang)

- 1) Sebagai pihak penyedia fasilitas perumahan;
- 2) Mempersiapkan Akta Jual Beli (AJB);
- 3) Menyelesaikan pembangunan rumah 100%;
- 4) Mempersiapkan penyediaan sertifikat Rumah dan IMB.

Dalam setiap proses pemberian kredit dalam hal ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak bank perlu melakukan penilaian terhadap kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit atau melunasi kredit dengan tepat waktu. Hal ini dikarenakan dana yang digunakan untuk pemberian kredit tersebut sebagian besar adalah milik masyarakat dan dalam setiap pemberian kredit tentunya selalu mengandung resiko, oleh karena itu sebelum memberikan kredit hendaknya bank melakukan penilaian atas permintaan kredit yang diajukan oleh nasabah. Tujuan diadakannya penilaian kredit adalah agar kredit yang diberikan selalu memperhatikan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Keamanan kredit (*safety*), artinya harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali;
- 2) Terarahnya tujuan penggunaan kredit (*suitability*) yaitu bahwa kredit yang akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau sekurang-kurangnya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku;
- 3) Menguntungkan (*profitable*), baik bagi bank sendiri berupa penghasilan bunga, bagi nasabah yaitu dapat terpenuhinya tujuan untuk mendapatkan fasilitas perumahan dengan harga yang terjangkau.

Penilaian kredit dapat dilakukan apabila tersedianya informasi dan data yang cukup menunjang untuk kelangsungan penilaian terhadap kemampuan manajemen, likuiditas, efektivitas, rentabilitas, dan faktor-faktor lainnya. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh

karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika pihak bank betul-betul yakin bahwa si debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga keamanan suatu kredit, terarahnya penggunaan kredit, dan unsur keuntungan dalam pelepasan suatu kredit dapat tercapai (Muhamad Djumhana, 2003:299).

Sebagaimana telah diketahui bahwa kredit itu sendiri mempunyai arti kepercayaan. Menurut Thomas Suyatno, dkk (1990: 12-13) unsur-unsur dari suatu kredit adalah:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang;
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari;
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.

Dalam rangka pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara, sebelum permohonan kredit dikabulkan bank harus memperhatikan hal-hal yang menyangkut:

1. Keadaan intern bank;
2. Keadaan calon nasabah bank.

Keadaan intern bank yang harus diperhatikan adalah plafond kredit, maksudnya disini adalah batas maksimum bagi bank untuk mengoperasikan dananya. Oleh karena itu terhadap permohonan kredit yang masuk, bank harus memperhatikan apakah sektor yang dimintakan kreditnya itu masih terbuka plafondnya atau tidak. Apabila *plafond* kredit masih terbuka maka permohonan kredit dapat dipertimbangkan untuk diproses lebih lanjut.



Apabila bank telah memperhatikan keadaan internnya, dan mampu untuk menyediakan dana untuk pemohon kredit, selanjutnya adalah mempertimbangkan permohonan kreditnya. Hal-hal yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan atas permohonan kredit calon debitur adalah yang menyangkut:

- a. Pribadi debitur;
- b. Harta bendanya;
- c. Usahanya;
- d. Kemampuan dan kesanggupan membayar kembali pinjamannya.

Pada dunia perbankan terdapat suatu pedoman yang senantiasa dipegang teguh yaitu kredit yang dikeluarkan atau dilepaskan harus sesuai dengan perjanjian mengingat uang yang dilepaskan sebagai kredit itu adalah uang masyarakat yang dipercayakan kepada bank. Oleh karena itu bank senantiasa mengeluarkan kredit secara selektif. Ukuran yang dipakai untuk menentukan apakah suatu permohonan kredit dapat dikabulkan atau tidak, dikenal adanya beberapa formulasi, yang meliputi: prinsip 5C (*the five C's of credit analysis*), prinsip 4P, dan prinsip 3R.

Kriteria yang digunakan pihak bank untuk menilai calon debitur layak atau tidak menerima kredit salah satunya menggunakan konsep 5C, adapun prinsip tersebut meliputi:

#### 1. *Character*

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi hutangnya sehingga tidak menyulitkan bank di kemudian hari. Bank dalam hal ini harus memperhatikan sikap atau perilaku debitur yang didasari pada hubungan yang telah terjalin antara bank dengan calon debitur ataupun informasi dari pihak lain, yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya. Titik perhatian bank ditujukan pada masalah kejujuran dan itikad baik debitur. Untuk itu dari data-data yang disampaikan nasabah, dapat diketahui sejauh mana kebenaran yang dikemukakan di dalamnya. Data-data yang dapat diperoleh oleh bank bisa melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi lainnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Soeparno ( *Assistant Manager Operasional* BTN cabang

Jember, 17 November 2006), bahwa menentukan watak dari seorang debitor sebenarnya sulit dilakukan, jadi BTN dalam mengeluarkan kreditnya hanya berdasarkan kepercayaan bahwa debitor mempunyai watak yang baik, dan mampu melunasi kredit dengan tepat waktu. Adapun cara lain untuk mengetahui kepribadian debitor adalah BTN dapat melihat data dari SID (Sistem Informasi Debitor) yang disediakan oleh BI secara *online* dengan tujuan untuk mengetahui karakter kredit debitor yang terdahulu, jika debitor pernah mempunyai kredit sebelumnya pada bank lain.

## 2. *Capacity*

Bank dalam hal ini mencoba menganalisis permohonan dana yang diajukan debitor untuk Kredit Pemilikan Rumahnya, apakah rasional atau tidak dengan kemampuan yang ada pada debitor itu sendiri. Bank dapat melihat sumber pendapatan dari pemohon kredit dikaitkan dengan kebutuhan sehari-hari, dari hal itu dapat dilihat apakah pemohon layak mendapat kredit yang diajukan atau tidak. Hal ini penting karena berkaitan dengan kemampuan debitor untuk mengangsur kreditnya secara teratur. Dalam hal ini BTN menganalisa penghasilan minus biaya hidup sehari-hari dengan rasio maksimum 30% dari gaji kotor, pihak bank melakukan pengecekan pada instansi dimana pemohon bekerja. Jika pemohon adalah wiraswasta dapat dilihat dari rincian laporan keuangan usahanya. Angsuran dapat dilakukan maksimum 30% dari hasil gaji untuk angsuran wajar, jika debitor kolektif maka rasio kredit maksimum 70% dari *take home pay* (gaji bersih) (wawancara dengan Bapak Soeparno *Assistant Manager Operasional BTN*, 17 November 2006).

## 3. *Capital*

Dalam praktek selama ini bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana nasabah. Bank hanya bersifat menutup kekurangan modal yang tidak dimiliki oleh nasabah. Hal ini juga berlaku bagi KPR-BTN, BTN dalam hal ini menyediakan dana sebesar yang diperlukan oleh *developer* maksimum 75% dari RAB. Debitor diwajibkan membayar uang muka dan sisanya dibayar dengan cara mengangsur. Mengenai modal dipandang penting untuk dilakukan analisis yang mendalam juga, karena berkaitan dengan kemampuan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan waktu yang

diperjanjikan. Dalam hal ini pihak BTN mempunyai ukuran yang digunakan sebagai modal yaitu pemohon mempunyai penghasilan tetap atau kelangsungan usaha bagi yang tidak mempunyai penghasilan tetap lancar. (wawancara dengan Bapak Soeparno, *Assistant Manager Operasional BTN*, 17 November 2006).

#### 4. *Collateral*

Untuk keamanan pelunasan kredit, nasabah diharuskan menyediakan harta kekayaan untuk dijadikan jaminan. Jaminan ini digunakan semata-mata merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitor di kemudian hari, misalnya jika terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa hutang kredit baik hutang pokok maupun bunganya. Menurut Undang-Undang Perbankan, jika bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitor untuk melunasi hutangnya, agunan yang dimintakan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai kredit yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai. Jaminan yang digunakan dalam perjanjian KPR-BTN ini adalah tanah berikut bangunan yang dimiliki oleh debitor. BTN menilai barang jaminan melalui harga jual cepat dan wajar yang dihitung oleh pihak ketiga (*apprice*) yang berasal dari pihak BTN sendiri (wawancara dengan Bapak Soeparno *Assistant Manager Operasional BTN*, 17 November 2006).

#### 5. *Condition of Economy*

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil resiko yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut. BTN dalam melakukan analisis ini juga meneliti apakah pemohon mempunyai kondisi ekonomi yang stabil atau labil misalnya: apakah pemohon memiliki banyak anak, apakah pemohon memiliki penyakit parah, dan lain-lain. Hal ini semata-mata dilakukan dengan alasan kemampuan debitor untuk membayar hutangnya dapat dilihat dari kondisi ekonomi debitor sehari-hari.

Konsep lain yang menyangkut persyaratan pemberian kredit ialah prinsip 3R yaitu:

1. *Returns* (hasil yang diperoleh)

*Returns*, yakni merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitor, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping keperluan-keperluan lain yang wajib dilakukan oleh debitor.

2. *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitor tentu saja juga mesti dipertimbangkan. Apakah kemampuan tersebut sesuai dengan jadwal pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu. Hal ini merupakan sesuatu yang tidak boleh diabaikan.

3. *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung resiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauhmana terdapat kemampuan debitor untuk menanggung resiko. Misalnya terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu harus dipertimbangkan apakah misalnya jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut (Munir Fuady, 1996:26-27).

Prinsip lain yang digunakan oleh pihak bank dalam melakukan penilaian adalah prinsip 4P, yaitu:

1. *Personality*

Kepribadian debitor yang merupakan segi-segi yang subyektif namun menjadi suatu yang penting dalam penentuan pemberian kredit, sehingga dengan demikian perlu dikumpulkan data-data mengenai calon debitor tersebut.

2. *Purpose*

Dalam hal ini yang menjadi sorotan adalah tujuan penggunaan dari kredit tersebut apakah untuk digunakan pada kegiatan kredit konsumtif, atau produktif, atau dipakai untuk kegiatan yang bersifat atau mengandung unsur spekulatif kredit tersebut.

3. *Prospect*

Bagaimana masa depan dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan kredit tersebut. Adapun unsur-unsur yang dapat menjadi penilaian mengenai prospek

tersebut diantaranya yaitu: bidang usaha, pengelolaan bidang usaha, kebijakan pemerintah dan sebagainya.

#### 4. *Payment*

Hal ini menyangkut cara pembayaran kredit yang bersangkutan, misalnya mengenai *cashflow* (kelancaran aliran dana) (Muhamad Djumhana, 2003: 395).

Bank dalam rangka pemberian kreditnya kepada seorang calon debitur sangat memerlukan informasi mengenai 5C, 3R, 4P tersebut, dan informasi tersebut tidak hanya cukup didapatkan dari dan/atau yang terdapat dalam dokumen aplikasi kredit, tetapi harus dicari dari berbagai sumber. Hal demikian merupakan kebutuhan dalam mendukung pengkajian keuangan untuk pemberian kredit tersebut. Dalam rangka pengkajian tersebut maka bank akan sangat memerlukan informasi yang lengkap tentang calon debitur, guna memenuhi kebutuhan informasi tersebut maka dapat dipenuhi oleh pusat informasi yang telah dirintis oleh Bank Indonesia. Bank Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor 28/37/KEP/DIR tanggal 10 Juli 1995 tentang Informasi Debitur Bank Umum telah mempunyai suatu sistem dan prosedur informasi debitur. Sesuai dengan ketentuan pasal 5 ayat (1) surat keputusan tersebut, permintaan dan pemberian informasi debitur dilakukan secara online, adapun tersebut meliputi debitur individual dan debitur macet (Muhamad Djumhana, 2003:395).

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit suatu bank harus melakukan penilaian dari berbagai aspek.

Secara makro tujuan dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit bank dimaksudkan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan melindungi bank serta nasabah penyimpan dana, sehingga bank diharapkan senantiasa tetap berada dalam kondisi yang sehat dan dapat memenuhi kewajibannya kepada nasabah penyimpan dana. Dalam pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan juga telah ditegaskan bahwa dalam memberikan kredit dan melakukan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan

bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Jadi dalam menyalurkan suatu kredit kepada debitor, bank harus memperhatikan aspek keamanan bagi kembalinya kredit tersebut. Setelah kredit diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitor dalam memenuhi kewajibannya. Untuk menghindari adanya kendala dalam pengembalian suatu kredit setiap bank selalu meminta jaminan tambahan yang berguna untuk keamanan suatu kredit yang dilepaskan oleh suatu bank. Pihak bank juga diwajibkan melakukan penilaian, peninjauan, dan pengikatan terhadap agunan yang disodorkan oleh debitor, sehingga agunan yang diterima dapat memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku. Pada pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan:

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa bank dalam menyalurkan kredit harus didasarkan adanya suatu jaminan. Adapun yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor.

Di dalam Undang-Undang Perbankan lama (pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967) telah ditegaskan bahwa bank "dilarang" memberikan kredit jika tidak disertai jaminan. Itu berarti, keberadaan jaminan merupakan "syarat utama" bagi bank dalam memberikan kredit kepada debitor atau nasabah.

Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 memberikan kelonggaran kepada bank dalam soal jaminan bagi penyaluran kredit. Menurut pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bank baru diperbolehkan menyalurkan kredit jika yakin debitor mempunyai kemampuan dan kesanggupan dalam mengembalikan kredit. Dapat dikatakan, asalkan bank yakin atas kemampuan debitor kendati tidak disertai jaminan (agunan) yang cukup, kredit dapat disalurkan. Hal seperti inilah yang menjadi suatu angin segar bagi debitor untuk meminjam kredit secara besar-besaran, karena tidak adanya aturan yang tegas mengenai penyerahan jaminan dalam setiap perjanjian kredit. Keadaan demikian memungkinkan terjadinya kolusi antara pejabat bank dengan debitor dalam penyaluran kredit. Akibatnya, karena penyaluran kredit tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan, termasuk yang berkaitan dengan jaminan, maka terjadilah kemacetan kredit secara besar-besaran di lembaga perbankan Indonesia (M. Khoidin, 2005:17).

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada pasal 8, lebih menekankan kepada bank mengenai perlunya jaminan bagi kredit yang disalurkan kepada nasabah (debitor). Hal ini dapat dilihat dari penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatakan, mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka jika berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitor mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Tidak hanya itu, tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa *girik*, *petuk*, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Adanya barang jaminan memberikan fungsi manakala debitur wanprestasi atau ingkar janji, kreditor dapat mengambil pemenuhan hutang dari penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum. Apabila kreditornya bank swasta, penjualan lelang dapat dilakukan berdasarkan perintah pengadilan. Sedang jika kreditornya bank pemerintah, penagihan hutang dilakukan melalui suatu lembaga khusus. Lembaga khusus ini mempunyai kewenangan untuk melakukan penagihan, penyitaan dan bahkan penyanderaan terhadap debitur yang wanprestasi. Lembaga tersebut adalah PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) yang dalam prakteknya dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara). Disamping itu, berdasarkan PP No. 17 Tahun 1999, juga ada lembaga khusus lainnya yang disertai tugas menyelesaikan piutang negara, yaitu Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

Hak-hak jaminan dalam praktek umumnya bersifat memberikan hak kebendaan dan memberikan hak perorangan. Sifat hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung terhadap bendanya. Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat kebendaan itu adalah untuk memberikan hak *verhaal* (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitur manakala dia wanprestasi. Pemenuhan piutang tersebut diambilkan dari hasil penjualan benda-benda milik debitur. Ciri yang khas dari sifat kebendaan pada hak jaminan adalah dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite*). Artinya, hak jaminan yang bersifat kebendaan senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada. Sedangkan hak jaminan yang bersifat perorangan menimbulkan hubungan langsung antar perorangan satu dengan yang lain. Jaminan yang bersifat perorangan memberikan hak *verhaal* kepada kreditor terhadap perorangan lain selaku penjamin atau penanggung. Dengan catatan, pihak penjamin dapat terlebih dahulu meminta agar kreditor mengajukan tuntutan terhadap harta kekayaan debitur (M.Khoidin, 2005:18-19).

Jaminan dapat dikatakan sebagai sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang sangat beresiko tinggi. Oleh karena itu dengan adanya suatu jaminan atau agunan, baik jaminan kebendaan atau perorangan yang diberikan oleh pihak debitur kepada kreditor akan menjadi pengaman bagi kredit yang dikeluarkan oleh suatu bank.



Secara formal jaminan diatur dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tetapi pengaturan jaminan disini tidak merupakan secara yuridis materiil, karena fungsi jaminan secara yuridis materiil ditujukan sebagai tindakan preventif sebagaimana telah dikenal dalam hukum jaminan selama ini.

Secara materiil ketentuan pasal 8 itu lebih merupakan jaminan secara ekonomis, karena penekanan dalam analisis pemberian kredit bukan pada jaminan sebagai agunan, tetapi kepada aspek ekonominya (*cash flow*), sehingga ada unsur jaminan secara materiil yang berupa agunan merupakan alternatif pengaman terakhir jika suatu kredit tidak dapat dilunasi oleh debitur. Pada penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 dikatakan apabila bank telah mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur berdasarkan penilaian terhadap karakter, kemampuan, modal, dan prospek usaha debitur dan kenyataan dinilai cukup baik, maka jaminan cukup dengan jaminan pokok berupa barang atau proyek yang dibiayai oleh kredit tersebut. Bank tidak wajib meminta jaminan tambahan berupa harta milik debitur. Jaminan berdasarkan ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tersebut bukan merupakan sarana kepastian pengembalian dana.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 dalam penjelasannya membedakan antara pengertian agunan dan jaminan. Dalam Undang-Undang Perbankan 1967 tidak dikenal istilah **agunan** yang ada istilah **jaminan**. Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah jaminan menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967. Arti "jaminan" menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah "agunan", sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 diberi arti sebagai "keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

Kondisi ini menunjukkan bahwa "jaminan kredit" yang dimaksud dengan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992, bukanlah jaminan kredit yang selanjutnya dikenal dengan istilah *collateral* sebagai bagian dari daripada prinsip 5 C's. Penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan ada dua jenis agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok yaitu barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Agunan tambahan yaitu barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Sesuai dengan penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan tambahan bukan merupakan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Maksudnya, bahwa tanpa itupun bank umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, asalkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor untuk mengembalikan hutangnya. Pada dasarnya, agunan dapat berupa barang suatu obyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Oleh karena itu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat tidak selalu terikat pada ada atau tidaknya agunan, asalkan jaminan pemberian kredit atau pembiayaan telah terpenuhi.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini (dalam Rachmadi Usman, 2003:283) industri perbankan di Indonesia sangat *collateral oriented* artinya dalam setiap pelepasan kredit bank selalu meminta adanya suatu jaminan baik jaminan pokok ataupun jaminan tambahan, tanpa adanya jaminan maka bank umum tidak dapat memberikan kredit terhadap siapapun juga. Diketahui bahwa pernyataan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan belum kuat terhadap kembalinya suatu kredit sehingga bank dalam hal ini masih mensyaratkan suatu agunan atau jaminan yang berfungsi sebagai sarana pengaman pengembalian kredit. Keadaan ini mempunyai arti bahwa orientasi bank tidak mengutamakan *feasibility* dari proyek atau usaha nasabah tetapi lebih mengutamakan kecukupan suatu agunan. Bagaimanapun pentingnya unsur-unsur lain selain *collateral*, hal itu belum menjamin pelunasan atau pengembalian hutang debitor. Lebih baik jika pemberian kredit itu

seyogyanya diamankan melalui suatu pengikatan agunan. Pada intinya dapat dikatakan bahwa jaminan atau agunan adalah merupakan alat mutlak untuk mengamankan pemberian kredit dari pihak bank kepada debitur agar kredit yang diberikan dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan pada Bank Tabungan Negara cabang Jember, 17 November 2006. Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), selalu disyaratkan adanya suatu jaminan yaitu jaminan pokok yang berupa tanah beserta bangunan yang dibiayai oleh BTN. Hal ini dilakukan apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya maka pihak bank dapat mengambil barang jaminan tersebut yang kemudian dilelang untuk melunasi hutang debitur. Selanjutnya, hasil lelang tersebut jika ada sisanya akan dikembalikan kepada debitur. Pihak BTN dalam setiap mengadakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan pihak debitur selalu melakukan sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Bank wajib memiliki keyakinan bahwa debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Oleh karena itu, sebagai sarana pengembalian dana tersebut maka BTN meminta jaminan untuk kepastian pengembalian kredit yang dikeluarkan oleh pihak bank. Selain adanya pengikatan agunan sebagai sarana pengaman kredit, perlu diperhatikan pula dalam setiap mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku supaya nantinya tidak terjadi masalah antara pihak kreditor dengan pihak debitur.

### **3.2 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah**

#### **3.2.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Suatu permohonan KPR pada BTN setelah diproses maka ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu (1) ditolak dan (2) disetujui, jika suatu permohonan KPR itu ditolak oleh BTN maka tentu saja tidak terdapat proses kelanjutannya. Sebaliknya, suatu permohonan kredit apabila telah disetujui oleh bank, maka permohonan tersebut dapat dikabulkan sebagian atau seluruhnya dari permohonan kredit yang

diajukan. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan pada Bank Tabungan Negara cabang Jember, 17 Nopember 2006, perjanjian kredit dapat dilaksanakan apabila pihak bank telah menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur, BTN dalam hal ini pihak *Loan Service* membuat SP3K yang kemudian diserahkan kepada calon debitur, yang didalamnya memuat:

- a. Jenis kredit, jumlah maksimal kredit, jangka waktu pembayaran kembali, suku bunga, jumlah angsuran per bulan, jaminan kredit.
- b. Syarat dan ketentuan lain, uang muka minimum, jumlah provisi bank, angsuran bulan pertama, biaya premi asuransi kebakaran, asuransi jiwa, biaya notaris dan biaya penilaian.
- c. Syarat telah mempunyai tabungan BATARA.

Pada hari yang disepakati oleh pihak bank, debitur, pengembang, melakukan perjanjian kredit dihadapan notaris. Dengan menandatangani formulir perjanjian kredit yang telah disediakan oleh pihak bank yang kemudian dilegalisasi oleh notaris. Sejak ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sampai dengan kredit yang dibiayai oleh pihak bank itu lunas (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).

Perjanjian kredit itu sendiri wajib dituangkan secara tertulis, baik dengan akta bawah tangan maupun notarial. Perjanjian kredit sendiri berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Pada umumnya bentuk perjanjian kredit selalu mencantumkan klausula-klausula yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Mengenai bentuk perjanjian kredit, dalam prakteknya antara satu bank dengan bank yang lain tidaklah sama. Hal tersebut terjadi dalam rangka menyesuaikan diri dengan kebutuhan masing-masing. Oleh karena itu, perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang berlaku umum hanya saja dalam praktek ada banyak hal

yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit. Menurut Hasanuddin Rahman (1998:148) pada dasarnya perjanjian kredit atau pengakuan hutang harus memenuhi 6 syarat minimal yaitu:

- a. Jumlah hutang;
- b. Besarnya bunga;
- c. Waktu pelunasan;
- d. Cara-cara pembayaran;
- e. Klausula *opeisbaarheid*;
- f. Barang jaminan.

Enam syarat tersebut apabila dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut:

1. Jumlah maksimum kredit (*plafond*) yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam praktek, bank juga dapat memberikan kesempatan kepada debitornya untuk menarik dana melebihi maksimum kreditnya.
2. Cara penarikan kredit yang diberikan tersebut, dilakukan di kantor bank yang bersangkutan dan pembayaran yang dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka. Penarikan dan pembayarannya akan dicatat pada pembukuan bank dan rekening debitor.
3. Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo, ada 2 (dua) cara yang lazim digunakan, yaitu:
  - a. Diangsur;
  - b. Secara sekaligus atau lunas.

Debitor berhak sewaktu-waktu untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktu berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang terhutang, termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.

4. Mutasi keuangan debitor dan pembukuan oleh bank. Berdasarkan dari keadaan mutasi keuangan dan pembukuan bank ini dapatlah diketahui berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitor. Untuk itu, mutasi keuangan dan pembukuan bank tersebut dicetak dalam bentuk rekening Koran, yang kemudian debitor mendapatkan salinan dari rekening Koran tersebut setiap bulannya.
5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi, dan denda (bila ada). Kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus

dibayar di muka oleh debitor, sedangkan denda harus dibayar oleh debitor bila terdapat tunggakan angsuran atau bunga.

6. Klausula *opeisbaarheid*, yaitu klausula-klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan haknya debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitor untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang, sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain:
  - a. Debitor tidak membayar kewajiban sebagaimana mestinya;
  - b. Debitor atau pemilik jaminan pailit;
  - c. Debitor atau pemilik jaminan meninggal dunia;
  - d. Harta kekayaan debitor atau pemilik jaminan dilakukan sitaan;
  - e. Debitor atau pemilik jaminan ditaruh di bawah pengampuan.
7. Jaminan yang diserahkan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.
8. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor dan masih hak untuk pengawasan atau pembinaan kredit oleh bank.
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitor.

Pencantuman klausula-klausula inilah yang kemudian dibakukan dalam perjanjian. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), perjanjian baku tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar menawar (*bargaining position*). Debitor tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut. Pada tahap ini, kedudukan calon debitor sangat lemah, sehingga menerima apa saja syarat-syarat yang diajukan oleh pihak bank, karena jika tidak demikian debitor tidak akan mendapatkan kredit yang dimaksud.

Perjanjian kredit harus dibuat dalam bentuk tertulis. Bentuk dan formulirnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya, namun sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Mengenai isi dari perjanjian kredit, ada suatu hal yang harus diperhatikan dan dilakukan setiap akan diadakan pelaksanaan perjanjian kredit yaitu "review isi perjanjian" yang akan ditandatangani. Pentingnya *review* atau isi perjanjian tersebut mengingat bahwa:

- a. Dalam setiap pembuatan *draft* perjanjian kredit baik di bawah tangan maupun oleh notaris, akan selalu terdapat kemungkinan adanya kesalahan.
- b. Bahwa apabila terdapat kesalahan terhadap isi perjanjian tersebut, baik kesalahan tulisan maupun materinya, oleh debitor dapat saja dijadikan alasan dalam perselisihan nantinya. (Hasanuddin Rahman, 1998:156).

Pelaksanaan perjanjian kredit tunduk pada hukum perjanjian, maka berakhirnya perjanjian kredit dapat diperlakukan pasal 1381 KUH Perdata yaitu mengenai hapusnya perikatan. Terdapat sekian penyebab hapus atau berakhirnya perjanjian-perjanjian tersebut dalam pasal 1381 KUH Perdata. Oleh karena itu, dalam praktek hapus atau berakhirnya perjanjian kredit bank, lebih banyak disebabkan oleh:

#### 1. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitor, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitor. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya, atau karena diharuskannya debitor melunsi kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeisbaarheid clause*).

#### 2. Subrogasi

Subrogasi dalam pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang tersebut. Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan bahwa subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh seorang pihak

ketiga yang mengadakan pembayaran. Pada pasal 1401 KUH Perdata menentukan bahwa subrogasi ini dapat terjadi dengan persetujuan:

- a. Apabila si berpiutang dengan menerima pembayaran itu dari seseorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya si berpiutang.
- b. Apabila si berpiutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutangnya dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang.

### 3. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi disini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Pada pasal 1413 KUH Perdata disebutkan ada 3 (tiga) jalan yang dapat dilakukan untuk suatu novasi yaitu:

- a. Apabila seseorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama, yang dihapus karenanya.
- b. Apabila seseorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatan.
- c. Apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berpiutang lama, terhadap siapa si berhutang dibebaskan dari perikatannya.

### 4. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan dimana dua orang atau pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang piutang tersebut, sehingga perikatan hutang itu menjadi hapus. Dalam kondisi demikian ini dijalankan oleh bank, dengan cara mengkompensasikan barang jaminan debitor dengan hutangnya kepada bank, sebesar jumlah jaminan yang diambil alih tersebut. (Hasanuddin Rahman, 1998: 156-158).

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh BTN dan pihak debitor dibuat berdasarkan *standart contract* yaitu perjanjian yang telah



dipersiapkan terlebih dahulu oleh BTN mengenai syarat-syarat dalam perjanjian tersebut dan pihak debitor hanya memberikan jawaban setuju atau tidak terhadap syarat-syarat yang diajukan oleh Bank Tabungan Negara. Adapun mengenai pencantuman klausula-klausula dalam isi perjanjiannya yaitu:

1. Mengenai jumlah pinjaman;
2. Besarnya pokok pinjaman, yang memuat jumlah pinjaman yang tertunggak dengan beban bunga dan biaya-biaya lain yang harus dilunasi oleh debitor;
3. Suku bunga, pemberlakuan suku bunga ini setiap saat berubah sesuai dengan ketentuan bank;
4. Pembayaran kembali kredit dan jangka waktu bunga kredit;
5. Tanggal jatuh waktu pembayaran angsuran bulanan dan denda tunggakan;
6. Provisi bank dan biaya lainnya;
7. Agunan kredit;
8. Penggunaan pinjaman dan kuasa.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan pada Bank Tabungan Negara cabang Jember, tanggal 17 November 2006 bahwa pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara merupakan kegiatan penandatanganan perjanjian kredit oleh debitor yang berarti mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah kredit yang sudah ditetapkan atas dasar persetujuan bank dari debitor. Penandatanganan perjanjian kredit oleh debitor ini merupakan tanggal penarikan kredit. Oleh karena itu, sejak saat itu debitor wajib memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani.

Jumlah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor, hanya boleh digunakan debitor untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya yang akan dimiliki dan dihuni sendiri oleh debitor. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit bank, sepenuhnya berada ditangan dan menjadi tanggung jawab debitor sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila di kemudian hari diketahui timbul cacat, kekurangan, atau keadaan apapun yang berkaitan dengan rumah yang dibeli debitor, maka dalam jangka waktu 100 hari resiko tersebut menjadi tanggung jawab pengembang (*developer*) dan pihak bank. Apabila lebih

dari waktu 100 hari resiko tersebut menjadi tanggung jawab debitor sendiri, dan bank tidak dapat dikaitkan ataupun dimintai tanggung jawab mengenai hal tersebut. Adanya resiko tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan, ataupun menunda pelaksanaan kewajiban debitor sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, termasuk kewajiban membayar angsuran bulanan maupun kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh debitor. Bank dalam hal ini, mengambil tindakan ataupun melakukan upaya pengamanan, karena adanya cacat dan kekurangan, serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah tersebut. Hal ini semata-mata dilakukan sebagai tindakan bank dalam rangka mengamankan barang jaminan kredit yang bersangkutan.

Pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya tersebut, dengan penandatanganan perjanjian ini debitor sekaligus memberikan kuasa kepada bank untuk dan atas nama debitor, membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh bank, jumlah uang diperoleh dari kredit tersebut kepada penjual. Masalah yang mungkin akan timbul dalam pelaksanaan perjanjian atau akad jual beli rumah dan tanah tersebut yaitu adanya *claim* atau keluhan tidak dipenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya. Pada dasarnya semua hal itu adalah merupakan kewajiban dari masing-masing pihak sebagaimana telah dicantumkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit berlaku efektif sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu bank dan debitor.

Sebagaimana telah disebutkan bahwa dalam menyelenggarakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN selalu mensyaratkan adanya jaminan tanah berikut rumah yang dibangun di atasnya, sehingga BTN selaku kreditor dapat menuntut pemenuhan piutangnya apabila debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya secara sukarela. Fasilitas kredit sangat diperlukan, baik dalam hal aktifitas usaha maupun pemerataan kesejahteraan di bidang perumahan, sebagaimana yang telah dilakukan oleh BTN dalam menyelenggarakan KPR. Dalam pelaksanaan pemberian KPR tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku sehingga dalam pelaksanaan perjanjian kredit dapat mewakili kepentingan dari masing-masing pihak yang bersangkutan, sehingga dapat memenuhi syarat-

syarat dasar sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

### **3.2.2 Proses Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Jember**

Perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak didalamnya selalu mencantumkan mengenai barang jaminan yang harus dilakukan pengikatan jaminan kredit. Pada proses perjanjian KPR-BTN ini yang digunakan sebagai jaminan adalah tanah berikut bangunannya. Prinsipnya apabila barang jaminannya berupa tanah atau yang berkaitan dengan tanah maka akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pengikatan jaminan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta otentik yaitu akad yang dibuat oleh notaris/PPAT yang berwenang.

Hak tanggungan menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam pasal 8 dan 9 dapat diketahui siapa yang dapat menjadi pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berkepentingan dan dalam prakteknya banyak dilakukan oleh kalangan perbankan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Syarat untuk pemberian KPR dengan jaminan tanah yang dibebani hak tanggungan mengharuskan debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara, dengan tahapan-tahapan yang telah ditentukan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang harus dilalui terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu antara bank sebagai kreditor dengan debitor sebagai yang berhutang, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Sebelum dilakukan pengikatan jaminan terhadap tanah yang akan dijadikan jaminan, bank atau orang yang diberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum atas nama bank, akan melakukan pengecekan terhadap sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah yang telah diurus oleh pengembang (*developer*) milik pembeli rumah. Pada kantor pertanahan setempat terlebih dahulu untuk mengetahui apakah terdapat masalah dalam tanah tersebut. Apabila tidak terdapat masalah dengan objek jaminan tersebut, dan telah terpenuhinya syarat-syarat pemberian kredit yang ditetapkan oleh bank maka proses selanjutnya adalah pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit di hadapan notaris serta pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat di PPAT. Pemberian Hak Tanggungan pada prinsipnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di PPAT, maka diperkenankan membuat SKMHT untuk pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada perjanjian KPR-BTN mempunyai ketentuan apabila kredit yang dicairkan dibawah 50 juta maka tidak perlu menggunakan SKMHT tetapi apabila kredit lebih atau sama dengan 50 juta maka perlu menggunakan SKMHT. Hal ini semata-mata dilakukan dengan alasan biaya kredit yang dilepaskan oleh bank cukup tinggi dan juga biaya pembebanan yang relatif tinggi. Dalam hal lain apabila sertifikat hak atas tanah milik debitor belum diselesaikan dan masih dalam

pengurusan developer. Maka dalam pengikatan kredit menggunakan SKMHT yang telah dibuat oleh PPAT, setelah sertifikat telah diselesaikan oleh pihak developer maka dapat dilakukan pembebanan secara nyata yaitu pembebanan Hak Tanggungan dengan jaminan tanah beserta bangunan rumah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah.

Langkah selanjutnya adalah pembuatan APHT, dalam hal menggunakan SKMHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah SKMHT diberikan yang dilakukan dihadapan PPAT. Menurut pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, didalam APHT wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi nama dan identitas pemberi Hak Tanggungan;
- 4) Nilai Hak Tanggungan;
- 5) Uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

## 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Sesuai Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, setelah ditandatanganinya APHT kemudian dikirim ke kantor pertanahan setempat untuk didaftarkan. Pendaftaran ini sangat penting, karena merupakan bukti lahirnya Hak Tanggungan.

Tata cara pendaftaran adalah sebagai berikut:

- a. PPAT wajib mengirimkan APHT beserta berkas-berkas lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh para pihak. Berkas-berkas yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran adalah sebagai berikut:
  1. Surat pengantar dari PPAT;
  2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari pemegang hak tanggungan;
  3. Sertifikat asli hak atas tanah yang dijadikan jaminan;

4. Salinan APHT yang bersangkutan untuk disahkan oleh kantor pertanahan;
  5. Fotokopi surat identitas pemberi Hak Tanggungan;
  6. SKMHT (bila ada);
  7. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan di dalamnya serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tersebut;
- c. Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah hari ke-7 (tujuh) setelah diterima secara lengkap surat-surat yang diperlukan dan Hak Tanggungan lahir pada pencatatan pada buku tanah tersebut.

Sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, pendaftaran Hak Tanggungan ini merupakan syarat mutlak. Tujuan dari pendaftaran Hak Tanggungan antara lain:

1. Memenuhi asas publisitas dan;
2. Kepastian mengenai pendaftaran Hak Tanggungan sangat penting bagi kreditor untuk memperoleh kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain (Muhamad Djumhana, 2003:413).

Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**". Adanya irah-irah tersebut, dengan demikian sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu memiliki kekuatan hukum seperti halnya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sertipikat Hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan berisi buku tanah dan APHT oleh kantor pertanahan, diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Penyerahan hak tersebut diperlukan sebab sebagai pemegang Hak Tanggungan sudah semestinya memegang sertifikat tersebut karena sertifikat itu ditahan oleh pihak bank digunakan sebagai jaminan dari kredit yang diberikan hingga kredit tersebut lunas dibayar oleh debitor.

### 3.3 Akibat Hukum dan Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Kredit Macet

Pemberian kredit terhadap nasabah tidak sepenuhnya dapat dikembalikan dengan tepat dan sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, namun karena kenyataannya karena suatu sebab baik itu disengaja atau tidak, debitor tidak dapat mengembalikannya. Hal inilah yang dapat mengakibatkan debitor tidak dapat membayar lunas hutangnya dan mengakibatkan perjalanan pengembalian kredit terhenti atau macet.

Kredit bermasalah dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini karena adanya unsur kelemahan baik dari sisi debitor maupun kreditor. Sisi kelemahan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kelemahan dari sisi debitor dapat disebabkan antara lain:
  - a. Kondisi ekonomi debitor sedang mengalami kesulitan;
  - b. Kecurangan atau kesengajaan debitor dalam pelunasan kredit.
2. Kelemahan dari sisi kreditor dapat disebabkan antara lain:
  - a. Itikad tidak baik dan/atau kekurangmampuan dari pejabat atau pegawai bank;
  - b. Kurangnya penilaian dalam proses pemberian kredit;
  - c. Kelemahan pembinaan kredit.

Kredit yang dikategorikan bermasalah adalah kredit yang mempunyai potensi untuk menjadi kredit macet artinya kredit yang pembayaran kembali utang pokok dan kewajiban bunganya tidak sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan oleh bank, serta mempunyai resiko penerimaan pendapatan dan bahkan punya kemungkinan untuk menjadi rugi. Adapun kriteria kredit untuk dapat dikatakan macet yaitu:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau kurang lebih 9 bulan;
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Pada kredit KPR-BTN dikatakan sebagai kredit macet jika terdapat tunggakan lebih dari 9 bulan dan pembayaran macet beserta denda maupun bunga yang terdapat dalam kredit tersebut. Pihak BTN dalam hal ini terlebih dahulu

melakukan upaya pembinaan terhadap debitur jadi tidak serta merta melakukan tindakan tegas yaitu berupa eksekusi pengosongan rumah. Langkah pertama yang diambil oleh BTN, apabila debitur tidak melakukan prestasi adalah pemberian surat peringatan terhadap debitur sebanyak 3 (tiga) kali. 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

Surat peringatan pertama dikirimkan kepada debitur apabila tidak mendapat tanggapan maka dapat dikirimkan surat peringatan kedua setelah mendapat surat peringatan kedua tidak memperoleh tanggapan yang baik, maka segera dapat dikeluarkan surat peringatan ketiga atau yang terakhir kalinya. Jangka waktu dikeluarkannya surat peringatan berselang 14 hari sejak dikeluarkannya surat peringatan yang mendahuluinya. BTN disamping itu dapat mengeluarkan surat sela terhadap debitur. Surat sela ini merupakan peringatan yang diberikan pada debitur yang menunggak minimal 6 kali angsuran yang sama sekali belum pernah diberi surat peringatan tunggakan dengan batas waktu minimal 30 hari, dengan tembusan ke Kantor Penyelesaian Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) setempat.

Terhadap debitur yang melakukan wanprestasi, untuk menghindari terjadinya kredit macet 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 Kepemilikan 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 debitor untuk melakukan pengalihan hak atau menjual rumah berikut tanahnya kepada orang lain atau alih debitor.

Apabila alternatif tersebut belum menyelesaikan masalah, maka debitor masih diberi kesempatan dalam bentuk beberapa cara yang harus ditempuh oleh debitor agar pengosongan rumah tidak dilakukan. Adapun cara 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;
- 4) Pembayaran sekaligus jumlah tunggakan selambat-lambatnya pada akhir tahun yang bersangkutan.

Pelunasan tunggakan sekaligus dengan segera mempunyai arti bahwa tunggakan yang menjadi tanggungan debitor harus dibayar lunas dengan satu kali pembayaran saja tidak lagi secara mengangsur. Pelunasan tunggakan tersebut dituangkan dalam bentuk Surat Penagihan Seketika Seluruh Sisa Hutang (SPSSH) ini diberikan oleh BTN kepada debitor yang menunggak dalam kategori usia tunggakan 13 sampai 17 bulan. Apabila setelah mendapat SPSSH dari BTN debitor tetap tidak menghiraukan dan tidak dapat melunasi seluruh sisa kewajiban pembayaran secara sekaligus, maka bank berhak untuk memerintahkan kepada debitor untuk melakukan pengosongan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminkan kepada bank, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung mulai tanggal perintah bank untuk itu tanpa syarat dan ganti rugi apapun.

Debitor yang ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu yang ditentukan, maka bank berhak untuk meminta bantuan dari pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitor dan mengosongkan rumah tersebut. Dalam hal ini, debitor mau tidak mau harus menyatakan melepaskan haknya untuk meminta bantuan dari instansi manapun mengenai pengosongan rumah tersebut. Adanya peristiwa ini maka bank berhak untuk menguasai rumah yang bersangkutan dan atas dasar surat kuasa yang dibuat oleh debitor, bank berhak

untuk menjual rumah tersebut dengan sistem lelang yang dilaksanakan oleh KP2LN

Penyelamatan kredit atau *Loan Recovery* yaitu dengan melakukan penyelamatan piutang kepada kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 300/KMK.01/2002 tentang PUPN. Alasan dilakukan penyelesaian kredit macet pada KP2LN adalah karena masalah kredit macet pada bank pemerintah menyangkut masalah keuangan Negara, yang penyelesaiannya perlu segera diselesaikan, mengingat masih banyaknya persoalan piutang-piutang Negara Berkas yang telah diserahkan bank kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) selanjutnya di proses. Proses penyelesaian kredit macet di KP2LN dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pernyataan Bersama

Penyelesaian intern yang dilakukan oleh pihak bank dalam hal ini adalah BTN tidak membawa hasil, maka menindak lanjuti hal ini pihak bank menyerahkan urusan kredit macet tersebut pada KP2LN. Penyerahan pengurusan piutang tersebut disampaikan secara tertulis kepada KP2LN dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan. Setelah semua berkas diserahkan kepada KP2LN, maka diadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas-berkas yang telah disampaikan oleh BTN. Tindak lanjut dari penelitian tersebut adalah KP2LN menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Sejak SP3N diterbitkan maka urusan penyelesaian terhadap kredit macet KPR beralih menjadi tanggung jawab pihak KP2LN. Pihak KP2LN menyampaikan surat peringatan kepada debitor yang isinya memberikan kesempatan pada debitor untuk melunasi tunggakan angsuran, denda atau biaya lain-lain dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak SP3N diterbitkan. Jika surat tersebut tidak mendapat tanggapan maka KP2LN mengirimkan surat panggilan terakhir yang dibuat 7 (tujuh) hari setelah surat pertama. Apabila ditanggapi oleh debitor maka pihak debitor dan pihak KP2LN membuat pernyataan bersama yang berisi tentang kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya. Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

## 2. Pensitaan

Selain dengan jalan pernyataan bersama penyelesaian kredit macet juga dapat dilakukan dengan jalan melakukan pensitaan dengan bentuk Surat Perintah Pensitaan (SPP). SPP diterbitkan, jika sebelumnya KP2LN telah memberikan peringatan kepada penanggung hutang sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dan tidak mendapat tanggapan dari debitor. Surat paksa tersebut mewajibkan debitor untuk membayar sekaligus hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

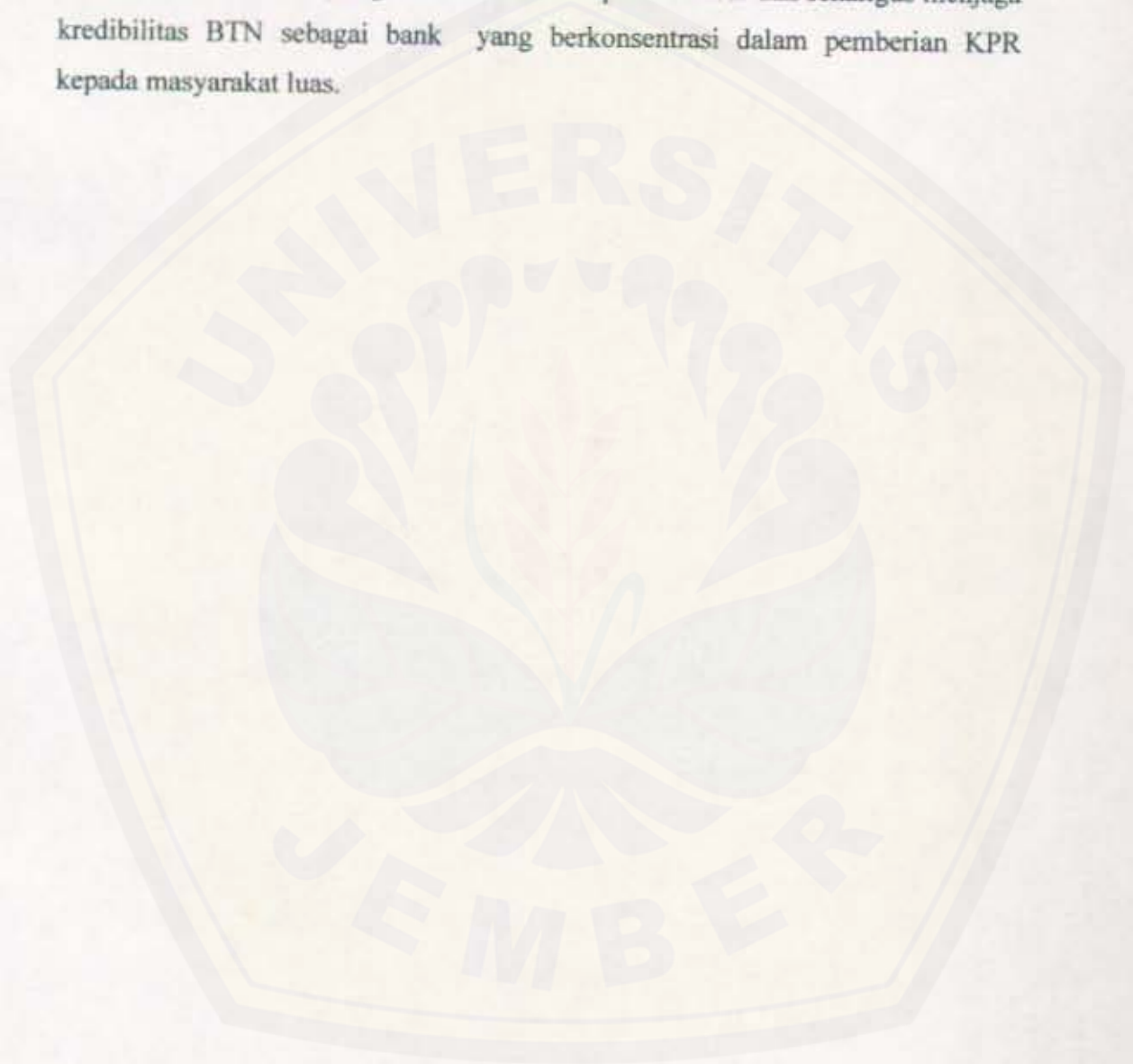
## 3. Pelelangan

Apabila KP2LN telah melakukan penyitaan terhadap rumah berikutan tanah milik debitor, selanjutnya dapat dilakukan lelang terhadap barang milik debitor yang telah disita. Penjualan barang sitaan tersebut dilakukan dengan penjualan dimuka umum. Sebelum diadakan lelang pihak KP2LN masih memberi kesempatan kepada debitor untuk melakukan kewajibannya dalam melunasi hutangnya dengan cara terbuka melalui surat kabar. Kesempatan tersebut diberikan sampai dengan waktu menjelang lelang. Apabila tidak ada tindak lanjut dari debitor maka rumah tersebut akan dilelang di muka umum. Hasil penjualan dari rumah tersebut akan digunakan untuk membayar sisa hutang debitor. Apabila setelah dilakukan pelelangan ternyata terdapat sisa, akan dikembalikan kepada debitor.

Apabila dicermati secara mendalam maka jelas sekali bahwa tentang penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh pihak bank di dalam perjanjian KPR-BTN ini adalah sangat tegas, akan tetapi di dalam praktek tidak setegas apa yang tercantum dalam perjanjian KPR-BTN tersebut. Hal ini dilakukan karena pihak bank masih bersifat lunak dalam menerapkan sanksi kepada debitor yang wanprestasi. Hal ini dapat dilihat dari upaya-upaya bank yang memberikan kelonggaran kepada pihak debitor yang menunggak angsurannya yang berupa pendekatan-pendekatan terhadap mereka yang melakukan wanprestasi atau berusaha mengajukan agar debitor yang wanprestasi melakukan alih debitor kepada pihak lain. Hal ini seharusnya tidak perlu terjadi, karena jika terdapat permasalahan maka penyelesaiannya harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku selain itu para pihak juga dapat melihat perjanjian yang telah disepakati

sebelumnya. Ketentuan ini sejalan dengan sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan uraian tersebut, seharusnya pihak BTN bersikap tegas dalam menyelesaikan permasalahan terhadap debitor yang wanprestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini dilakukan dalam rangka menyelamatkan kredit yang telah diberikan kepada debitor dan sekaligus menjaga kredibilitas BTN sebagai bank yang berkonsentrasi dalam pemberian KPR kepada masyarakat luas.





## BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

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

1. Mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada nasabah berkaitan dengan penerapan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Bank Tabungan Negara Cabang Jember adalah sebagai berikut:

Calon debitur mengadakan pemesanan rumah pada *developer* (pengembang), kemudian calon debitur mengajukan permohonan kredit pada BTN melalui bagian *Loan Service*. Selanjutnya *Loan Service* melakukan pemeriksaan terhadap data-data dari pemohon kredit dan mempersiapkan wawancara dengan pemohon kredit. Setelah dilakukan wawancara dengan pemohon kredit maka *Loan Service* membuat memora wawancara, kertas kerja dengan bentuk DUP, berkas tersebut diserahkan pada komite kredit untuk diperiksa kelayakan permohonan kreditnya. Kemudian Pihak *Loan Service* membuat Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit (SP3K), yang diserahkan kepada pemohon kredit. Kemudian pemohon kredit mengembalikan SP3K tersebut kepada pihak *Loan Service*. Dilanjutkan dengan pembuatan Surat Penandatanganan Rangkap 5 (SPD5) oleh *Loan Service* untuk persiapan realisasi kredit. Pelaksanaan akad kredit dilakukan dengan ditandatanganinya SPD5 oleh pihak debitur dihadapan petugas bank dan notaris dimana pada tahap ini telah terjadi hubungan hukum antara debitur dengan pihak bank serta perjanjian kredit ini berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

2. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Jember dilaksanakan jika pihak bank telah menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur dengan terlebih dahulu melakukan analisis secara mendalam dengan prinsip-prinsip perkreditan.. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh BTN dan pihak debitur dibuat berdasarkan *standart contract* Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara merupakan kegiatan penandatanganan

perjanjian kredit oleh debitor yang berarti mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah kredit yang sudah ditetapkan atas dasar persetujuan bank dari debitor.

Setelah dilaksanakan perjanjian kredit dapat dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah beserta bangunan rumah yang dibeli oleh debitor. Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan 2 (dua) tahap yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkan APHT oleh PPAT
- b. Tahap pendaftaran pada kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

3. Akibat hukum jika terjadi kredit macet debitor wajib membayar pelunasan hutang masih tersisa apabila tidak mengindahkan peringatan dari bank maka dapat dilakukan pengosongan terhadap rumah debitor. Upaya penyelesaian jika terjadi kredit macet pada perjanjian KPR-BTN adalah bank menawarkan berbagai alternatif dalam melunasi tunggakan angsuran debitor apabila penanganan bank secara intern belum menunjukkan hasil maka penyelesaiannya dilimpahkan kepada KP2LN.

Adapun penyelesaian kredit macet oleh KP2LN dapat diselesaikan dengan cara sebagai berikut: Pernyataan Bersama dengan surat paksa, Penyitaan, dan Pelelangan.

#### 4.2 Saran

Saran-saran yang dapat disumbangkan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Dalam rangka mengoptimalkan kinerja dan peranan Perbankan, terutama di bidang perkreditan, PT. BTN (Persero) Cabang Jember diharapkan untuk lebih cermat menerapkan prinsip kehati-hatian dan perbankan yang sehat secara konsisten. Pemberian kredit yang dilakukan oleh PT. BTN (Persero) cabang Jember wajib berpedoman pada pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dengan demikian praktek penyimpangan seperti pelanggaran *BMPK/Legal Lending Limit*, Kredit macet, *Mark up*, dan lain-lain dapat dihindarkan atau paling tidak dapat ditekan seminimal mungkin.

2. Pemberian kredit oleh PT. BTN (Persero) Cabang Jember mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank maka pemberian kredit harus dilaksanakan berdasarkan prosedur pemberian kredit yang sehat. Mengingat bahwa kredit atau pembiayaan dimaksud bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank, resiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh pula pada keamanan dana masyarakat tersebut. Oleh karena itu, untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahannya PT. BTN Cabang Jember memberikan pemberian kredit secara terarah, sehingga pemanfaatan sumber daya yang dimiliki PT. BTN Cabang Jember dapat memberikan hasil yang optimal.
3. Pada penyelesaian kredit macet KPR BTN hendaknya pihak BTN melakukan upaya yang tidak memakan waktu lama, sehingga proses tersebut dapat berjalan dengan efisien dan menimbulkan posisi hukum yang jelas bagi para pihak yang bersangkutan..

## DAFTAR BACAAN

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Andrew Ho, 2004, *The Super Formula Motivitamin*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, 1997, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- D. Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Eugenia Liliawati Muljono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta.
- Gatot Supramono, S.H., 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Edisi Revisi Cet-II, Djambatan, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, S.H., 1998, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Khoidin, 2005, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Laksbang, Yogyakarta.
- Mgs. Edy Putra Tje'aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhamad Djumhana, S.H., 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.



R.Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

R.Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rahmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, S.H., 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta.

Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.

Sri Susilo dkk, 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta.

Subagyo dkk, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Bagian Penerbitan STIE YKPN, Yogyakarta.

Thomas Suyatno dkk, 1990, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2001, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang

Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan

Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara.

# LAMPIRAN





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 3601/J25.1.1/PP.9/2006  
Lampiran :  
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 20 September 2006

Yth. KEPALA KANTOR PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG JEMBER  
di –  
JEMBER

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

N a m a : MUTIARA PUSPA MELATI  
NIM : 030710101184  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Jawa VI No. 19 Jember, HP. 081336228900  
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah  
PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN  
1998 DALAM PROSES ANALISIS KREDIT DENGAN PRINSIP THE  
FIVE C's OF CREDIT ANALYSIS PADA PT. BANK TABUNGAN  
NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER

Schubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.  
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I,



Prof. Dr. H. Haryanto, S.H., M.S.  
120 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Perdata
- Yang bersangkutan
- Arsip



Nomor: 76 /JMBR.III/OPRS/II/2007

Jember, 1 Februari 2007

Perihal: Keterangan Penelitian

Kepada Yth. Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Jember

Dengan ini Bank Tabungan Negara Cabang Jember menerangkan bahwa:

Nama: MUTIARA PUSPA MELATI

NIM : 030710101184

Fakultas Hukum Universitas Jember.

Telah melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara Cabang Jember sejak tanggal 25 September s/d 17 Desember 2006. perihal masalah: PENERAPAN PASAL 8 UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER.

Demikian keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
KANTOR CABANG JEMBER


Dongan P Sinaga      Suparno  
Assistant Manager Akunting      Ass. Manager Operasional

## LAMPIRAN III

PERUSAHAAN NEGARA TERBUKA BUKAN  
 ANJARA  
 PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
 DAN

SUTOHO

NO. 070/01/01/01/1995

Yang Bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) di JAKARTA  
 Perusahaan Perseroan (Persero) PT Bank Tabungan Negara, ber-  
 kedudukan di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, didirikan  
 dengan Akta Pendirian No. 136, tanggal 31 Juli 1987 yang dibuat  
 dihadapan Muhani Salim, SH. Notaris di Jakarta yang salinannya  
 telah disetujui Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam ke-  
 putusannya No. C26507/HT.01.01/TH.92 tanggal 12 Agustus 1992 dan  
 diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73. Tambahan  
 Berita Negara Republik Indonesia No. 68 tahun 1992 anggaran  
 dasar mana kemudian dirubah seluruhnya berdasarkan akta No. 25  
 tanggal 04 September 1993 yang dibuat dihadapan Setjipto S.H.  
 Notaris di Jakarta, yang hingga sekarang sedang menunggu pers-  
 etujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, dalam hal ini  
 berdasarkan surat kuasa Direksi dalam akta No. 119 tanggal 25  
 Oktober 1994 diwakili oleh ABDUL AZIS dalam kedudukan  
 Kannya selaku Kepala Cabang PT Bank Tabungan Negara (persero)  
 di JEMBER, dengan demikian sesuai pasal 10 ayat 2, 6  
 dan 7 Anggaran Dasar tersebut mewakili Direksi cari dan pilih  
 karena itu untuk dan atas nama Perusahaan Perseroan (Persero)  
 PT Bank Tabungan Negara, selanjutnya disebut BANK
- II. SUTOHO, pekerjaan SDN PARANG HARJO V SONGGOM  
 Beralamat(alamat Kantor) : SONGGOM

BANYUWANGI Telp. -

bertempat tinggal di : PERTARAN RT.03/01 SRAGI SONGGOM

BANYUWANGI, 68463

dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri selanjutnya di-  
 sebut DEBITUR.

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan  
 Perjanjian Kredit, yang selanjutnya disebut Perjanjian Kredit  
 Pemilikan Rumah dimana Bank setuju memberikan pinjaman sejumlah  
 uang kepada Debitur dan dengan ini pula Debitur menyatakan  
 berhutang kepada Bank dengan ketentuan pokok sebagai berikut :

PASAL 1  
JUMLAH PINJAMAN

- (1) Besar pokok pinjaman Rp. 7.130.000,-  
 (tujuh juta seratus tiga puluh ribu rupiah)
- (2) disamping pokok pinjaman, jumlah pinjaman meliputi pula pembe-  
 banan bunga dan biaya-biaya lain yang menurut Perjanjian  
 Kredit ini harus dilunasi oleh debitur, tetapi tertunggak.

- halaman 1 -



PASAL 2  
BUNGA

- (1) Atas jumlah pinjaman baik yang berupa pokok pinjaman maupun tambahannya yang terjadi karena adanya tunggakan bunga sebesar 8,50% per-tahun.
- (2) Suku bunga sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) pasal ini setiap dapat berubah, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 3  
PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT DAN JANGKA WAKTU KREDIT

- (1) Jumlah pinjaman harus dibayar kembali (dilunasi) oleh Debitur dengan pembayaran angsuran bulanan sebagai berikut :
  - (a) Angsuran tetap.  
Apabila berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar : Rp. 71.550,-  
(tujuh puluh satu ribu lima ratus lima puluh rupiah) setiap bulan dalam jangka waktu 180 bulan sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu yaitu pada tgl. 1/10/2015 seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.
- (2) Dicapainya akhir jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak dengan sendirinya menyebabkan lunasnya pinjaman, karena pelunasan pinjaman akan bergantung sampai dimana Debitur telah membayar dan melunasi seluruh jumlah pinjamannya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman atas nama Debitur sesuai dengan pencatatan pada pembukuan Bank.

PASAL 4  
TANGGAL JATUH WAKTU PEMBAYARAN ANGSURAN  
BULANAN DAN DENDA TUNGGAKAN

- (1) Debitur diwajibkan untuk melunasi kewajiban angsuran bulannya dimuka, sehingga angsuran untuk bulan pertama bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ini, sedangkan angsuran bulan-bulan berikutnya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya pada Tanggal 10 bulan yang bersangkutan.
- (2) Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban angsuran bulanan akan menyebabkan timbulnya tunggakan.
- (3) Keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran bulanan(tunggakan) yang melebihi tanggal terakhir bulan yang bersangkutan dikenakan denda tunggakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.

PASAL 5  
PROVISI BANK DAN BIAYA LAINNYA

- (1) Debitur wajib membayar provisi Bank sebesar Rp. 37.500,- (tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yaitu = 0,5 % dari Rp. 7.130.000,- harus dilunasi bersamaan dengan penadatangannya Perjanjian Kredit.
- (2) Disamping provisi bank, Debitur diwajibkan membayar biaya-biaya lain yang diperlukan dalam proses pemberian kredit dan pengikatan jaminan kredit yang meliputi antara lain, biaya pemasangan hipotik, biaya taksasi, biaya akta-akta notaris, biaya dan premi asuransi atas barang jaminan kredit dan biaya-biaya lain, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 6  
AGUNAN KREDIT

- (1) Agunan (jaminan) utama atas pinjaman yang timbul karena Perjanjian Kredit ini adalah -RUMAH DAN TANAH- yang terletak di lokasi : PENGANTIGAN INDAH  
J-04  
BANYUWANGI, 68462  
Luas tanah : 84M2, dan luas bangunan : 36 M2  
Dengan bukti kepemilikan sertifikat / bagian dari sertifikat : HGB/ No. 4.
- (2) Disamping jaminan utama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Bank dapat meminta jaminan tambahan lainnya.

PASAL 7  
PENGUNAAN PINJAMAN DAN KUASA

- (1) Pinjaman pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, digunakan oleh Debitur untuk pembelian sebuah rumah berikut tanahnya dari : PT.GRAHA LAKSANA U dengan pertelaan sebagai berikut RUMAH DAN TANAH dengan harga jual sebesar Rp. 8.630.000 (delapan juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) terletak seperti tersebut pada Pasal 6 ayat 1.
- (2) Sesuai dengan penggunaan pinjaman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, dengan penandatanganan Perjanjian Kredit sekaligus Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah yang diperoleh dari pinjaman tersebut kepada pihak penjual.

PASAL 8  
LAIN-LAIN

- (1) Untuk Perjanjian Kredit ini berlaku sepenuhnya ketentuan dan

syarat-syarat yang dimuat pada ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang merupakan lampiran dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

(2) Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak.

JEMBER . 13 OKTOBER

PIHAK BANK

PIHAK DEBITUR

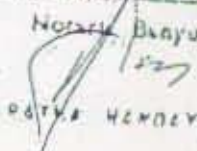
  
( ABDUL AZIS )

  
( SUTOMO )

- halaman 4 -

nomor 590/2000  
yang ditandatangani di bawah ini, saya V. RATNA HENDAYANI S.K.  
adalah sebagai saksi, dan saksi lainnya yang telah disebutkan  
di bawah ini, yang telah ditanda-tangani  
PH - SUTOMO

yang saya, Notaris yang diangkat oleh Menteri (di) telah menandatangani  
dan telah ditanda-tangani, dan saksi lainnya yang telah disebutkan  
Notaris.

Banyuwangi 13 OCT 2000  
Notaris Banyuwangi  
  
V. RATNA HENDAYANI S.K.



KETERANGAN MENGENAI RUMAH DAN PENJUAL RUMAH/  
DEVELOPER YANG AKAN DIKATAKAN DENGAN KREDIT

**I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR**

1. Bagian II, diisi dan ditanda-tangani oleh pemohon kredit sebagai surat pengantar kepada developer / penjual rumah
2. Bagian III, diisi dan ditanda-tangani oleh developer / penjual rumah disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN, bagi developer / penjual rumah dengan dukungan Kredit-BTN

**II. DIISI OLEH PEMOHON**

Dalam rangka memenuhi persyaratan pemohon kredit-BTN yang apabila disetujui akan kami gunakan untuk membeli rumah dari Saudara, dengan ini kami meminta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dari formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menanda-tangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN yang berlaku apabila Saudara menjual rumah dengan pembayaran dari kredit yang kami terima dari BTN.

NAMA DEVELOPER/PENJUAL RUMAH	TIPE YANG AKAN DIBELI	PEMOHON/CALON PEMBELI
.....	.....	- NAMA : .....
ALAMAT : .....	BELUM <input type="checkbox"/> SUDAH <input type="checkbox"/>	- ALAMAT : .....
.....	MEMILIH :	- TANDA-TANGAN : .....
.....	BLOK : ..... NO. ....	- TANGGAL : .....

**III. DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- Nama : ..... selaku : .....

- dari : ..... alamat : .....

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami bersedia untuk apabila pemohon kredit tersebut di atas disetujui oleh BTN menjual kepada pemohon kredit tersebut rumah ( dan tanahnya ) sebagai berikut :
  - a. Tipe rumah ..... luas bangunan ..... m<sup>2</sup>, luas tanah ..... m<sup>2</sup>, terletak di .....
  - b. Hak tanah pada saat ini ..... atas nama ..... selama ..... tahun .....
  - c. Harga jual Rp ..... termasuk : sertifikat hak ..... a.n. pembeli   
PPN  IMB  , sambungan listrik ..... watt  air bersih berupa .....
  - d. Keadaan bangunan pada saat ini :  
rumah baru siap di huni dengan fasilitas  , masih belum dilengkapi .....  sedang dibangun, kondisi .....  rumah lama siap huni  rumah lama memerlukan perbaikan rumah lama dihuni  rumah dibangun / mulai dihuni tahun .....
  - e. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah tersebut, sebagai berikut :  
copy IMB  , copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah  gambar situasi setempat

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan bangunan yang memenuhi standard, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami siap untuk dituntut dan / atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan / atau BTN.
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh BTN atau pihak yang ditunjuk BTN dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan atas kredit yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan BTN atau pihak yang ditunjuk untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapat keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya appraisier), in-balan pemrosesan dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat tanah) sebesar, dalam jangka waktu serta dengan cara pencarian sesuai dengan yang berlaku di BTN.
6. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan Standing Instruction kepada BTN dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi kredit kepada pembeli.  
kami menyetujui dan menjamin bahwa Standing Instruction kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang BTN memnuhi Standing Intruction tersebut kami sepenuhnya membebaskan BTN dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari dari pihak manapun atas pembayaran tersebut.  
Semua hubungan, kerja sama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

.....  
Developer / Penjual rumah

MATERAI  
Rp. 6000,-

Keterangan : Harap dibubuhi tanda-tangan diatas materai cukup, jabatan dan cap Perusahaan.

**PERMOHONAN  
REALISASI  
KREDIT**

Kepada Yth.

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)**

Cabang .....

di .....

Menunjuk SP3K No. .... tanggal ..... yang telah kami setuju dan sampaikan kembali kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tanggal ..... dengan ini kami menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pada tanggal .....kami telah memeriksa setempat/memperlihatkan keadaan rumah yang akan kami beli / bangun / perbaiki dengan fasilitas kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero), sebagai berikut :
  - 1.1 Nama developer/penjual rumah/kontraktor : .....
  - 1.2 Lokasi : .....
  - 1.3 Blok dan Nomor Kapling : .....
  - 1.4 Type Rumah : .....
  - 1.5 Harga Jual/Biaya Pembangunan/Perbaikan : Rp. ....

2. Berdasarkan hal tersebut di atas kami mengajukan permohonan agar penyediaan fasilitas kredit yang telah disetujui berdasarkan dan sesuai dengan persyaratan SP3K tersebut di atas.

3. Permohonan realisasi kredit ini kami ajukan dengan kesadaran dan kesungguhan penuh untuk memenuhi kewajiban-kewajiban kami, antara lain sebagai berikut :

3.1 Kami sanggup untuk selalu memenuhi kewajiban kami sebagai debitur Kredit PT. BTN (Persero), antara lain untuk membayar secara teratur jumlah angsuran bulanan, sampai dilunasi seluruh kewajiban kredit tanpa mengkaitkan dengan cara apapun atas keadaan atau kekurangan/cacat yang ada mengenai rumah yang kami beli/bangun/perbaiki tersebut diatas. Segala kekurangan dan cacat yang ada semata-mata hanya kami selesaikan dengan developer/penjual rumah/kontraktor ybs.

3.2 Kami menyadari bahwa rumah dan tanah yang kami beli/bangun/perbaiki dengan fasilitas kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tersebut, sebelum kredit kami lunasi, dijaminan sepenuhnya kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan kami sanggup untuk memenuhi dan memelihara denagn baik rumah dan tanah tersebut.

Demikian permohonan dan pernyataan kami.

Mengetahui dan menyetujui, Isteri/Suami Pemohon : ..... 20 ..... Pemohon Kredit

**KETERANGAN PENGHASILAN**  
**UNTUK PEMOHON YANG BERPENGHASILAN TIDAK TETAP**

Nama :  
Alamat :  
Jenis usaha/mata pencaharian :  
Tempat usaha :  
Jumlah tanggungan : Istri/Suami : ..... Anak : ..... Lain-lain : .....

**Perincian penghasilan :**

**1. Setiap hari :**

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

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

**2. Setiap bulan :**

- 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)

**3. Kesanggupan angsuran KPR dan biaya hidup :**

- a. Dari penghasilan rata-rata perbulan tersebut di atas 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.

....., .....20 .....

Mengetahui,  
Lurah / Kepala Desa

Istri / Suami

Pemohon KPR,

Digital Repository Universitas Jember  
**PERINCIAN PENGHASILAN UNTUK PEMOHON  
BERPENGHASILAN TETAP**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Jabatan :

Alamat Kantor :

menerangkan, bahwa Sdr ..... sebagai Karyawan di Perusahaan / Instansi  
tersebut di atas dengan Pangkat / Jabatan .....

..... sebagai berikut :

1. Gaji Pokok Rp. .... (A)

2. Tunjangan keluarga  
(..... Istri, ..... anak) Rp. .... (B)

3. Tunjangan lain :

a. Jabatan Rp. ....

b. Transport Rp. ....

c. Perumahan Rp. ....

d. Pengangkutan Rp. ....

e. .... Rp. ....

f. .... Rp. ....

Jumlah Rp. .... (C)

4. Penghasilan (A+B+C) Rp. .... (D)

5. Potongan - potongan

a. Iuran Pensiun Rp. ....

b. .... Rp. ....

c. .... Rp. ....

d. .... Rp. ....

e. .... Rp. ....

f. .... Rp. ....

Jumlah Potongan Rp. ....

Rp. ....

6. Penghasilan bersih (D-E)

Mengetahui ..... 200...

( Karyawan yang bersangkutan )

Nama :

Jabatan :

DIN		Nm: Gadis Ibu Karidung	
Nama		No. Paspur	
Nama Alias		Tgl. Lahir	
Jenis Kelamin		Ket. Sks/Gelar	
No. KTP			
No. NPWP			
Tempat Lahir			
Status / Gelar			
Alamat Debitur			
Lokasi Duit 2			
Kecamatan			
Kelurahan			
No. Telp			
Negara Domisili Debitur			
Golongan Debitur			
Pekerjaan Debitur			
Perusahaan tempat Deb. Kerja			
Bid. Usaha tempat Deb. Bekerja			
Hubungan Deb. Dengan Bank			
Melanggar BMPK			Melampaui BMNPK

FORM - 04A - DATA AGUNAN

Jenis Agunan	
Peringkat Surat Berharga	
Jenis Pengikat	
Nama Pemilik Agunan	
Status / Bekerja / Kepemilikan	
Alamat	
Lokasi	
Nilai Agunan (NJOP)	
Nilai Agunan (Bank)	
Nilai Agunan (Penilai Independen)	
Nama Penilai Independen	
Tanggal Penilaian	
Paripasu (%)	
Asuransi	

JENIS KREDIT :  KPR SUBSIDI  KPR KOMERSIAL  KP-RUMAH USAHA  KREDIT GRUYA MILIT  KREDIT SWAGRYA  KREDIT GRUYA SEMBADA  Lainnya.....

VERIFIKASI DATA

Diisi oleh petugas Bank BTN

**A. DATA PRIBADI**

NAMA LENGKAP : \_\_\_\_\_  
 NOMOR KTP : \_\_\_\_\_  
 ALAMAT RUMAH (Sesuai KTP) : \_\_\_\_\_  
 ALAMAT TEMPAT TINGGAL SAAT INI : \_\_\_\_\_  
 STATUS RUMAH :  MILIK SENDIRI  MILIK KELUARGA  MILIK PERUSAHAAN  SEWA/KONTRAK  
 TEMPAT & TANGGAL LAHIR : \_\_\_\_\_  
 PENDIDIKAN : \_\_\_\_\_  
 STATUS : \_\_\_\_\_  
 NAMA IBU KANDUNG : \_\_\_\_\_

**B. DATA PEKERJAAN**

JENIS PEKERJAAN : \_\_\_\_\_  
 PANGKAT & JABATAN : \_\_\_\_\_  
 NAMA PERUSAHAAN : \_\_\_\_\_  
 ALAMAT PERUSAHAAN : \_\_\_\_\_

**A. DATA PRIBADI**

NAMA LENGKAP : \_\_\_\_\_  
 NOMOR KTP : \_\_\_\_\_  
 PENDIDIKAN : \_\_\_\_\_  
**B. DATA PEKERJAAN**  
 JENIS PEKERJAAN : \_\_\_\_\_  
 PANGKAT & JABATAN : \_\_\_\_\_  
 NAMA PERUSAHAAN : \_\_\_\_\_  
 ALAMAT PERUSAHAAN : \_\_\_\_\_

**DATA SUAMI / ISTRI PEMOHON**

TEMPAT & TANGGAL LAHIR : \_\_\_\_\_  
 MASA KERJA :  TAHUN



\_\_\_\_\_

**SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....

Jabatan : .....

Instansi : .....

dengan ini menyatakan sanggup dan bersedia untuk memotong gaji maksimal  
Sebesar Rp ..... (.....)

untuk angsuran atas kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara Cabang  
Jember kepada :

Nama : .....

Jabatan : .....

Alamat : .....

dan menyetorkan setiap bulannya secara rutin pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang  
Jember sampai dengan selesai / lunas dalam jangka waktu yang ditentukan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dilaksanakan dengan penuh rasa tanggung  
jawab.

Menyetujui,  
Pimpinan Instansi

.....  
Yang membuat pernyataan,  
Bendahara Gaji,

Materai Rp. 6.000

(.....)

(.....)



Lembar ke Satu : Bendaharawan / Pemotongan Gaji  
 Lembar ke Dua : PT. Bank Tabungan Negara (Persero)  
 Lembar ke Tiga : Arsip (Untuk yang bersangkutan)

**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 khusus untuk :

- Melakukan pemotongan atas Gaji / Pensiun \*) dan / atau penghasilan saya lainnya apapun 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 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 lunasi seluruhnya.

Yang Menerima Kuasa  
 Bendahara Gaji

Yang Memberi Kuasa

Materai 6.000

Mengetahui  
 Pimpinan Instansi

( ..... )

( ..... )

( ..... )



**URAT 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 :

1. Mengisi dan menanda tangani Bagian III dari formulir ini
2. 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)

**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 dan gaji / penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di Instansi / Perusahaan.

NAMA KARYAWAN / PEMOHON                      BAGIAN                      NO. INDUK PEGAWAI                      TANDA TANGAN

**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 UNTUK ANGSURAN	Rp. ....
6. KONDUITE	.....	6. BESARNYA PENSIUN / BLN (PERKIRAAN)	Rp. ....
7. FASILITAS YANG DIPEROLEH DARI PERUSH. / DINAS	RUMAH <input type="checkbox"/> MOBIL <input type="checkbox"/> ASTEK <input type="checkbox"/>	7. LUM.SUM.JAMINAN HARI TUA (PERKIRAAN)	Rp. ....
8. NAMA ATASAN LANGSUNG	.....	8. PENDAPATAN LAIN-LAIN	Rp. ....
	TELP. ....		

MENURUT PENGETAHUAN SAUDARA KARYAWAN TERSEBUT MEMILIKI  TAK MEMILIKI SENDIRI

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

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

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

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

**LEMBAR HASIL WAWANCARA**

Nama Pemohon :  
 Tanggal Wawancara :



**UNITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS JEMBER**

**IDENTITAS PEMOHON**

	YAKIN	TIDAK YAKIN	DATA YANG DIBANDINGKAN
Wajah			Wajah pemohon, foto pada formulir dan foto pada KTP
Nama			Nama dari data lisan, Nama di formulir dan nama di KTP
Alamat Rumah			Alamat dari data lisan, alamat di formulir, alamat KTP
Tanda Tangan			Tandatangan di formulir, KTP dan lembar wawancara
Jumlah Tanggungan			Dari data lisan, formulir dan Kartu Keluarga
<b>KESIMPULAN</b>			

**PEKERJAAN DAN PENGHASILAN PEMOHON**

PNS/ABRI/BUMN/di	SESUAI	TIDAK SESUAI	DATA YANG DIBANDINGKAN
Instansi/Tempat Bekerja			Nama dan lokasi Instansi / tempat bekerja dari data lisan,
Alamat Instansi			Formulir, Surat Keterangan Bekerja, Kartu Pegawai

SWASTA-NON-Familia	ADA	TIDAK	STATUS USAHA DAN PEMOHON
Perijinan			Bidang Usaha
NPWP			Usaha Utama
Akta Pendirian perusahaan			Jumlah Karyawan
ASTEK			Masa Kerja
SPSI			Jabatan
SPT PPh 21			Keahlian

WIRUSAHA	SESUAI	TIDAK SESUAI	DATA YANG DIBANDINGKAN
Perijinan			Data lisan dan data pada SIUP/SITU atau Akta Pendirian Perusahaan
Bidang Usaha			
Usaha Utama			

**PENGHASILAN MENURUT DATA LISAN PEMOHON**

KARYAWAN / PENGHASILAN TETAP		
Penghasilan Pemohon		Penjualan / bulan
Penghasilan Istri / Suami		Biaya / Utama
Penghasilan lain - lain		Keuntungan / bulan
Jumlah penghasilan		Biaya Operasional & Adm
Biaya hidup		Biaya Hidup / lainnya
Sisa penghasilan		Penghasilan bersih / bulan

**KESIMPULAN PENGHASILAN MENURUT ANALIS KREDIT**

Penghasilan Pemohon		Berdasarkan data lisan, data pada formulir, Slip Gaji, Laporan Keuagnan, NPWP/SPT PPh ps. 21
Penghasilan Istri / Suami		
Penghasilan lain - lain		
Jumlah penghasilan		Berdasarkan data lisan, data di formulir, Kartu Keluarga
Biaya hidup		
Sisa penghasilan		

**AGUNAN KREDIT**

Harga Jual/Nilai Agunan / Nilai RAB	
Uang muka / Penyeritaan	

**INFORMASI UMUM**

	SUDAH	BELUM
Istri / suami pemohon telah sepakat mengambil kredit		
Pemohon telah melihat Rumah / Rumah yang akan dibeli		
Pemohon telah melunasi uang muka		

**PRAKIRAAN KREDIT**

Maksimal Kredit		Provisi	
Jangka Waktu		Biaya Penilaian	
Bunga		Blaya Notaris	
Angsuran		Premi Asuransi	

**REKOMENDASI ANALISIS KREDIT**

REKOMENDASI ANALISIS KREDIT			PARAF	PERSETUJUAN			PARAF
REKOMEN-DASI	OBSERVASI USAHA	TOLAK		REKOMEN-DASI	OBSERVASI USAHA	TOLAK	