

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MULTI
GUNA (KPR-MG) UNTUK PEGAWAI NEGERI SIPIL
(STUDI KASUS PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

JULIE NADA PRATIWI

BP. 07. 940. 014

**Program Kekhususan
HUKUM PERDATA EKONOMI**



**FAKULTAS HUKUM REGULER MANDIRI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG, 2011**

No.Reg. 232/PK II/X/2011

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MULTI
GUNA (KPR-MG) UNTUK PEGAWAI NEGERI SIPIL (STUDI KASUS PADA
BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG)**

Julie Nada Pratiwi, 07.940.014, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2011

Jumlah Halaman 72

ABSTRAK

Bank Nagari Cabang Utama Padang adalah salah satu bank yang memberikan jasa dibidang pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Sumatera Barat, khususnya kota Padang. Sasaran dari Kredit Pemilikan Rumah adalah semua anggota masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil. Maka dari itu penulis menjabarkan bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil dan apa saja kendala dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai negeri. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis sosiologis yaitu suatu metode yang mengkaji atau melihat aspek-aspek yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah bagi Pegawai Negeri Sipil dalam prakteknya, dan kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaannya. Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil terdiri dari enam tahap, yaitu permohonan kredit, analisis kelayakan kredit, pemeringkatan kredit, wewenang dan keputusan kredit, perjanjian kredit, dan realisasi kredit. Sedangkan kendala dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri adalah wanprestasi, dimana sebab terjadinya wanprestasi tersebut adalah Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan pindah ke daerah lain, Pegawai Negeri Sipil tidak ikut asuransi jiwa dan sebagian besar Pegawai Negeri Sipil tidak mau memperpanjang asuransi kebakaran rumahnya yang dijadikan agunan pada tahun kedua dan seterusnya, terjadinya perubahan penghasilan Pegawai Negeri Sipil akibat perubahan jabatan, pemberhentian sementara dari jabatan Pegawai Negeri, Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan berhenti jadi pegawai negeri sipil. Saran yang dapat diberikan adalah agar pihak Bank Nagari menambahkan syarat-syarat pelengkap seperti Surat Kuasa Pemotongan Gaji ditempat tugas Pegawai Negeri Sipil yang baru jika Pegawai negeri tersebut pindah tugas ke daerah lain, juga sebaiknya pihak Bank Nagari juga memuat ketentuan jaminan agar Pegawai Negeri Sipil tersebut lebih termotifasi untuk mematuhi perjanjian kredit tersebut.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Abraham H. Maslow sebagaimana dikutip oleh Soekidjo Notoatmodjo mengklasifikasikan kebutuhan manusia dalam tingkatan kebutuhan, yang selanjutnya disebut hierarki kebutuhan. Kebutuhan manusia dikategorikan kedalam lima jenjang hierarki mulai dari kebutuhan fisiologis, jaminan keamanan, kebutuhan sosial, pengakuan dan penghargaan, terakhir adalah kesempatan mengembangkan diri.¹

Kebutuhan fisiologis merupakan kebutuhan dasar bagi manusia (basic needs), oleh karena itu kebutuhan ini masih bersifat kebutuhan fisik/kebendaan. Kebutuhan fisik/ kebendaan meliputi kebutuhan akan pangan (makan), sandang (pakaian) dan papan (perumahan) adalah manifestasi dari kebutuhan pokok fisiologis dari setiap manusia.

Ketiga kebutuhan fisiologis pokok tersebut pada kenyataannya harus dipenuhi secara bersama-sama, tidak berarti bahwa pangan lebih penting dari sandang dan sandang lebih penting dari perumahan. Sehingga ketiga macam pokok kebutuhan fisiologis ini adalah merupakan kebutuhan yang seharusnya terpenuhi secara minimum.²

Kebutuhan terhadap perumahan adalah menjadi yang dicita-citakan dan menjadi masalah yang cukup memberatkan bagi setiap orang, termasuk Pegawai Negeri Sipil dengan penghasilannya yang sangat terbatas, yang hanya mampu untuk memenuhi kebutuhan akan sandang dan pangan semata.

¹ Soekidjo Notoatmodjo, "Pengembangan Sumber Daya Manusia", Rineka Cipta, Jakarta, 2003, Hal. 5

² *ibid*

Perumahan sebagaimana yang telah disebutkan di atas merupakan salah satu bentuk kebutuhan primer masyarakat. Dimana dalam hal penyediaan dan pembangunan perumahan, tidak dapat dipungkiri lagi merupakan sektor pelayanan umum masyarakat (*public service*) yang sangat vital sifatnya.

Berbicara mengenai perumahan berarti juga berbicara mengenai pembiayaan yang merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam pemilikan rumah. Meningkatnya pembiayaan pembangunan yang diakibatkan semakin melonjaknya harga tanah, biaya konstruksi, serta biaya prasarana dan fasilitas lingkungan mempengaruhi meningkatnya harga kepemilikan rumah.

Dalam kenyataannya, Pegawai Negeri Sipil pada umumnya berpenghasilan rendah dan semakin kurangnya kemampuan untuk memiliki rumah seperti yang diharapkan. Menyikapi kondisi ini, maka Pemerintah mengambil kebijakan agar masyarakat terutama golongan berpenghasilan menengah kebawah yang termasuk didalamnya Pegawai Negeri Sipil, dapat memiliki rumah yang layak, terjangkau dengan daya beli mereka melalui pemberian fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah ini kepada Pegawai Negeri Sipil dapat dilaksanakan dengan baik apabila dapat diterapkan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh pemerintah, yang mana dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank Nagari sesuai dengan standar yang berlaku. Dalam pemberian kredit tersebut harus benar-benar memperhatikan kepentingan Pegawai Negeri Sipil, bukan semata-mata berorientasi pada keuntungan pihak bank saja, namun dilihat bagaimana penerapannya ditengah-tengah masyarakat apa sudah melalui prosedur yang ditentukan.

Pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) terakhir ditetapkan dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 20/KPTS/M/2004

tanggal 8 Januari 2004 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan subsidi perumahan.

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan oleh Bank Umum yang mana Bank Nagari Sumatera Barat merupakan salah satu Bank umum yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk berperan dalam penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam menyalurkan kredit tersebut terdapat prosedur dan ketentuan ketentuan yang harus dipenuhi dan ditaati oleh debitur yang tertuang dalam perjanjian kredit, yang mana diantaranya debitur berkewajiban melaksanakan pembayaran cicilan setiap bulannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya. Ini berarti bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik oleh PT. Bank Nagari (Persero) Sumatera Barat sebagai kreditur, maupun oleh penerima kredit sebagai debitur secara sah berlaku sebagai Undang-undang, dan mengikat para pihak untuk melaksanakan serta memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati

Memperhatikan kedudukan dan penggajian Pegawai Negeri Sipil yang dikaitkan dengan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tersebut, pengembalian kredit oleh Pegawai Negeri Sipil berjalan lancar, tidak akan terjadi pengembalian kredit yang tidak lancar, karena Pegawai Negeri Sipil mempunyai penghasilan tetap setiap bulannya yang terus meningkat secara berkala. Hal inilah yang membedakan pemberian kredit kepada Pegawai Negeri Sipil dengan pihak / pelaku swasta. Pelaku swasta belum tentu mempunyai penghasilan tetap setiap bulannya seperti Pegawai Negeri Sipil yang

gajinya telah dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan telah dialokasikan melalui Dana Alokasi Umum.

Walaupun Pegawai Negeri Sipil telah mempunyai penghasilan tetap setiap bulannya dan terus meningkat secara berkala yang dijamin oleh Negara, serta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik oleh PT. Bank Nagari (Persero) Sumatera Barat sebagai kreditur, maupun oleh Pegawai Negeri Sipil sebagai penerima kredit / debitur yang mengikat para pihak untuk melaksanakan serta memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati, namun masih dimungkinkan isi perjanjian yang telah disepakati berupa pengembalian cicilan kredit oleh penerima kredit (debitur) kepada kreditur setiap bulannya tidak ditaati oleh debitur.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik mengetahui tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Nagari dengan Pegawai Negeri Sipil sebagai nasabahnya dan tertarik untuk membahas masalah nya lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MULTI GUNA(KPR-MG) UNTUK PEGAWAI NEGERI SIPIL (STUDI KASUS PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA PADANG)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Multi Guna (KPR-MG) untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Nagari Cabang Utama Padang?

2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Multi Guna (KPR-MG) untuk Pegawai Negeri Sipil di Bank Nagari Cabang Utama Padang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Multi Guna (KPR-MG) pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala yang terjadi dalam perjanjian pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Multi Guna(KPR-MG) untuk Pegawai Negeri Sipil di Bank Nagari Cabang Utama Padang.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diambil kesimpulan dari Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil Pada Bank Nagari yaitu:

1. Dalam proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil pada Bank Nagari terdapat enam tahap kegiatan yang harus dilalui, yaitu:
 - a. Permohonan
 - b. Analisis Kelayakan Kredit
 - c. Pemeringkatan Kredit
 - d. Wewenang dan Keputusan Kredit
 - e. Perjanjian Kredit
 - f. Realisasi Kredit
2. Kendala utama dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk Pegawai Negeri Sipil adalah tunggakan pembayaran kredit. Hal-hal yang menjadi sebab terjadinya wanprestasi tersebut adalah:
 - a. Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan mutasi pindah ke daerah lain
 - b. Debitur tidak ikut asuransi jiwa dan sebagian besar debitur tidak mau memperpanjang asuransi kebakaran rumah nya yang dijadikan agunan pada tahun kedua dan seterusnya
 - c. Terjadinya perubahan penghasilan Pegawai Negeri Sipil akibat perubahan jabatan.
 - d. Pemberhentian sementara dari jabatan pegawai negeri

e. Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan berhenti sebagai PNS

B. Saran

1. Pihak Bank Nagari sebaiknya mewajibkan memintakan Surat Kuasa Pemotongan Gaji di tempat tugas Pegawai Negeri Sipil yang baru jika Pegawai Negeri Sipil tersebut pindah tugas ke daerah lain.
2. Sebaiknya dalam perjanjian kredit juga memuat bantuan dari pihak kreditur berupa cicilan pembayaran premi secara bulanan bersamaan dengan pembayaran angsuran kredit agar debitur tetap memakai serta memperpanjang asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.
3. Sebaiknya dalam perjanjian kredit juga memuat ketentuan jaminan. Sehingga dengan adanya klausula ini dalam perjanjian kredit, maka debitur akan lebih termotifasi untuk mematuhi perjanjian kredit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2007, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo, Jakarta
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Harlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hoetomo, 2005, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Mitra Pelajar, Surabaya
- Kasmir, SE, MM, 2010, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada, Jakarta
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, PT Internusa, Jakarta.
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 1996, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Sentosa Sembiring, 2002, *Hukum Perbankan*, Bandar Maju.
- Soekidjo Notoatmodjo, 2003, *Pengembangan Sumber Daya Manusia*. PT. Rineka Cipta, Jakarta
- Thomas Suyatno, et.al., 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

II. UNDANG-UNDANG

- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.
- UU Nomor 43 Tahun 1999 tentang perubahan atas UU Nomor 8 Tahun 1974 Tentang Pokok-pokok Kepegawaian.
- UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Peraturan Pemerintahan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil

Peraturan Pemerintahan Nomor 65 Tahun 2008 tentang Pemberhentian Pegawai Negeri Sipil

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2002 tentang Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil dalam Jabatan Struktural

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1966 tentang Pemberhentian/ Pemberhentian Sementara Pegawai Negeri Sipil

Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2009 tentang Wewenang Pengangkatan, Pemindahan, Pemberhentian Pegawai Negeri Sipil

Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No.20/KPTS/M/2004 tanggal 8 Januari 2004

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998

Surat Keputusan Direksi No. SK/069/DIR/02-2009 tanggal 12 Februari 2009 tentang Peratutan Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Multi Guna (KPR-MG)