

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG TERNATE**

*(Home Ownership Of Credit Agreement (KPR) In PT. State Savings Bank (BTN)
Branch Ternate)*

Fauzan S Karim¹⁾, Fatma Laha²⁾, Dahlai Hasim³⁾

¹⁾ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Khairun,
Ternate.

^{2) 3)} Dosen Pembimbing Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Khairun, Ternate.

ABSTRACT

The aim of this study, (1) To investigate the implementation of the Home Ownership Loan (KPR) at PT. BTN Bank Branch Ternate (2) To know the Remedy for Default by either party to the Agreement on the Housing Credit PT. BTN Bank Branch Ternate In this study the authors use this type of Juridical-Empirical research, research will be conducted in the State Savings Bank Branch Ternate. Because by looking at the things that often happens in the conduct agreement wanpresstasi Housing Credit.

These results indicate that the first agreement Housing Credit in the State Savings Bank (Persero) Branch Ternate, that the agreement made by the creditors and debetor suda accordance with applicable law so antosias the parties debetor to make mortgage loans at Bank-BTN Branch eclectus annually increased from five (5) years of the last 205 debetor, in 2012 increased to 25% and in 2016 decreased by 14% the number of registered debetor on BTN Bank Branch Ternate. It can be concluded that the debetor who do Loans / Mortgage at Bank BTN Branch Ternate debetor 205 or 100%. Both PT, the State Savings Bank (Persero) Tbk, Branch Ternate, with troubled debtors, debetor parties who are in default on the part of Bank BTN Branch of Ternate in the year 2012 to 2016 as many as 9 (nine) debetor among others in 2012 as many as 3 debetor or 33%, in 2013 as many as two customers, or 22% in 2014 as many as 1 customer or 11% by 2015 as many as 2 debetor or 22% and by 2016 as many as 1 debetor or 11%, overall the debetor / customers who are in default against BTN Bank Branch Ternate from years 2012-2016 as many as 9 debetor or 100% If the debtor does not perform its obligations in terms of installments or loan repayment, then the object of the guarantee will be sold and the proceeds used to pay off debtors in, the State Savings Bank (Persero) Tbk, Branch Ternate. If the path cannot be resolved Mining, then the bank will sue debtors to court.

Keywords: Homeownership Loan, Bank BTN

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan, (1) Untuk mengetahui pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank BTN Cabang Ternate (2) Untuk mengetahui Penyelesaian Atas Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak

dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank BTN Cabang Ternate Dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian Yuridis-Empiris, Penelitian ini akan dilakukan di Bank Tabungan Negara Cabang Ternate. Karena dengan melihat hal-hal yang sering terjadi wanprestasi didalam melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *pertama* Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Ternate, bahwa perjanjian yang dilakukan oleh pihak kreditor dan debetor suda sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga antosias para pihak debetor untuk melakukan kredit KPR pada Bank-BTN Cabang ternate setiap tahunnya meningkat dari 5 (lima) tahun terahir sebanyak 205 debetor, pada tahun 2012 meningkat sampai 25% dan pada tahun 2016 mengalami penurunan sebanyak 14% jumlah debetor yang terdaftar pada Bank BTN Cabang Ternate. Maka dapat disimpulkan bahwa pihak debetor yang melakukan Pinjaman/Kredit KPR pada Bank BTN Cabang Ternate sebanyak 205 debetor atau 100%. *Kedua* PT, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Ternate, dengan debitor yang bermasalah, pihak debetor yang melakukan wanprestasi pada pihak Bank BTN Cabang Ternate pada tahun 2012-2016 sebanyak 9 (Sembilan) debetor antara lain pada tahun 2012 sebanyak 3 debetor atau 33%, tahun 2013 sebanyak 2 nasabah atau 22% pada tahun 2014 sebanyak 1 nasabah atau 11% pada tahun 2015 sebanyak 2 debetor atau 22% dan pada tahun 2016 sebanyak 1 debetor atau 11%, secara keseluruhan pihak debetor/nasabah yang melakukan wanprestasi terhadap Bank BTN Cabang Ternate dari tahun 2012-2016 sebanyak 9 debetor atau 100% Apabila debitor tidak melakukan kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka obyek jaminan akan dijual, dan uang hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang debitor di, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Ternate. Apabila jalur pertam tidak dapat diselesaikan maka pihak Bank akan menggugat debitor ke pengadilan.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah, Bank BTN.

1. PENDAHULUAN

Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional di bidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.¹

Salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi

¹. Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9

sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga.² Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus terpenuhi, dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat dalam membentuk lingkungan serta sebagai tempat persemaian nilai budaya bangsa. Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, negara (dalam hal ini adalah pemerintah) menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat.

Program kredit perumahan ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang berbunyi: "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"³ Selain itu Bank juga berperan sebagai agen pembangunan yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.⁴

Bank Tabungan Negara adalah salah satu Bank Negara yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau sering dikenal dengan KPR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan Negara, turut mensejahterakan warga negaranya dengan menyediakan Kredit Pemilikan Rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat indonesia dapat memiliki rumah yang memadai dan layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.⁵ Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak mempunyai biaya dapat memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara dengan mengadakan perjanjian kredit (Kredit Pemilikan Rumah) dan tentunya telah memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara.

Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit pemilikan rumah adalah masalah jaminan dari

² . Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm, 183.

³. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁴ . Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 3

⁵ . Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hal.3

kredit yang akan diberikan oleh pihak bank dan tata cara pengikatannya. Jaminan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut. Persoalan yang muncul dalam hal jaminan tersebut Adalah bahwa pada waktu kredit tersebut sudah direalisasikan, artinya bank telah mengeluarkan dana untuk membayar rumah tersebut, hak kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut belum beralih kepada nasabah penerima kredit, sehingga bank harus menunggu proses balik nama dan proses pengikatan jaminan kredit atas rumah dan tanah tersebut. Persoalan lain yang muncul dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah adalah wanprestasi. Wanprestasi ini dilakukan oleh penerima kredit dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan kualitas angsuran dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak developer/pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi, sehingga perlu adanya penelitian tentang perjanjian kredit pemilikan rumah.

2. RUMUSAN MASALAH, TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

A. Rumusan Masalah

Bagaimana perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT.Bank BTN cabang ternate dan bagaimana penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank BTN cabang ternate.

B. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank BTN cabang Ternate, dan untuk mengetahui penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian kedit pemilikan rumah pada PT. Bank BTN cabang Ternate.

C. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum perbankan dan hukum perdata pada umumnya.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata pada umumnya dan hukum perbankan pada khususnya, pada fakultas hukum universitas khairun yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dan tata cara penyelesaian wanprestasi pada bank BTN cabang Ternate
2. Secara praktis

Diharapkan hasil penelitian dapat berguna langsung pada penerapan dilapangan dan dapat digunakan untuk pengambilan kebijakan oleh pihak-pihakterkait yang membutuhkan. Serta membantu memecahkan masalah yangsedang dihadapi masyarakat atau mungkin dihadapi oleh para praktisi. penelitian ini berguna bagi para praktisi hukum untuk dapat menerapkan

hukum secara adil untuk memberikan rasa keadilan dan ketentraman dalam masyarakat.

3. METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Dalam melakukan penelitian, diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan konsisten. Metode yang penulis pakai dalam penelitian ini, adalah metode Penelitian bersifat yuridis empiris, karena penelitian ini bertujuan untuk melukiskan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dan tata cara penyelesaian wanprestasi pada Bank BTN Cabang Ternate.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama kurang lebih 2 (dua) bulan, Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi pada Bank BTN Cabang Ternate. Alasan memilih lokasi pada Bank BTN Cabang Ternate karena lokasi tersebut merupakan Bank yang fokus terhadap pembiayaan perumahan dan terkait dengan permasalahan yang diteliti yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah, selain itu juga demi menghemat waktu serta biaya yang di keluarkan oleh peneliti.

C. Jenis dan Sumber Data

Sebagaimana penelitian-penelitian yang lain yang membutuhkan teknik dalam mengumpulkan data penelitian, maka dalam penelitian ini penulis mencoba mengumpulkan data lapangan (*field research*) baik data primer maupun data sekunder yang digunakan sebagai bahan penelitian.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang akurat dalam penelitian ini, penulis menyiapkan 2 (dua) macam alat sebagai sarana untuk mempermudah proses pengumpulan dan analisis data. Bahan tersebut antara lain;

a. Studi Lapangan (wawancara)

Guna memperoleh data primer, dilakukan penelitian secara langsung terhadap obyek penelitian yaitu dengan cara wawancara, yaitu metode pengumpulan data melalui proses tanya jawab dengan cara menanyakan langsung kepada pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek yang diteliti.

b. Teknik Observasi Partisipatif

Pengamatan secara langsung terkait permasalahan yang akan dijawab peneliti.

c. Studi Kepustakaan (*library research*)

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah di atas. Cara ini dimaksud untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pendapat yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

E. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah mengenai hal

yang dijabarkannya sangat umum, kemudian disimpulkan kedalam hal yang sifatnya khusus untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah. yakni data yang diperoleh dari referensi pengamatan secara langsung dilapangan serta hasil wawancara terhadap pihak terkait (informal)atas persoalan yang diteliti guna dideskripsikan secara kualitatif sehingga dapat menarik kesimpulan.

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank BTN Cabang Ternate

Dari hasil pengamatan penulis bahwa pihak Bank Tabungan Negara Cabang Ternate dalam melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan debitor adalah pihak Bank dapat menuntut kepada debitor pelaksanaan prestasi. Apabila pihak Bank atau kreditor terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu pihak bank berhak untuk menuntut ganti rugi akibat ketrlambatan melaksanakan kewajibannya, yaitu debitor yang tidak dapat melunasi kredit penjaminan uang dalam pembangunan rumah.

Pembangunan perumahan berarti juga 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.KPR-BTN tersebar di beberapa Kelurahan Kota Ternate antara lain: Kelurahan Jambula 45 unit, Kelurahan Ngade 36 unit, Kelurahan Tabona 30 unit, Kelurahan Jati 35 unit, Kelurahan Soa 25 unit dan Kelurahan Gammayou 34 unit.

KPR ini selalu di minati Masyarakat pada umumnya berpenghasil rendah dan semakin kurangnya kemampuan untuk memiliki rumah. 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 BTN sesuai dengan standaryang berlaku.

Sebelumnya calon debitor diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh BTN cabang Ternate yaitu antara lain:

- a. Pemohon telah mengembalikan dan menyetujui syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit.
- b. Membayar biaya pemrosesan serta biaya lain :
 - Provisi bank sebesar 0,5 % dari KPR.
 - Biaya Premi Asuransi
 - Biaya Notaris.
 - Biaya penilaian/appraiser.
 - Angsuran bulan pertama.
- c. Menjadi penabung BATARA Jumlah minimum setoran yang harus diserahkan pertama kali adalah sebesar biaya proses.

Pemberian kredit tersebut harus benar-benar memperhatikan kepentingan masyarakat, 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 (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 (BTN) 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) KUH Perdata bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya.

Perjanjian Kredit Pemilikan (KPR) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik oleh PT. Bank BTN Cabang Kota Ternate sebagai kreditor, 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. Menyalurkan Kredit Bank BTN melalui penelitian atas pinjamannya. Para calon debitur wajib mengisi formulir tertentu yang diajukan Bank sekaligus memenuhi persyaratan oleh Bank BTN Cabang Ternate. Adapun persyaratan sebagai berikut:

1. Pas foto suami dan istri
2. Foto copy kartu tanda penduduk suami dan istri
3. Foto copy kartu Keluarga maupun akta nikah/akta cerai
4. Foto copy SK 100% dan SK pangkat terakhir
5. Surat keterangan kerja dari instansi/perusahaan
6. Daftar gaji dan surat keterangan penghasilan suami dan istri
7. Foto copy rekening tabungan BANK lain tiga bulan terakhir
8. Data legalitas usaha
9. Laporan keuangan usaha
10. Ijin profesi

Pengajuan kredit perumahan tersebut, sebelum memberikan kredit PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate, melihat secara seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*) modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan keadaan (*condition*), yaitu melalui prosedur yang dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan berupa tahap pemberian kredit berupa penilaian terhadap calon debitur terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan keadaan (*conditions*) serta sejalan dengan asas-asas dalam hukum perjanjian terutama asas kepercayaan.

Kemudian pada tahap berikutnya dalam prosedur perjanjian kredit kepemilikan rumah ini berupa pembinaan bagi debitur yang telah menerima kredit. Apabila pada tahap pertama tadi pihak Bank telah melaksanakan pengawasan prefentif dengan mengumpulkan keterangan-keterangan oleh Bank di

dalam surat permohonan dari calon debitur, maka pihak PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate akan mengambil keputusan untuk mengabulkan atau menolak permohonan.

Apabila permohonan debitur tidak memenuhi kriteria, maka permohonan tersebut langsung ditolak, namun apabila dikabulkan, kredit mulai dilaksanakan. Dan pada tahap ini pihak Bank mengadakan pembinaan melalui cara-cara pendekatan yang dapat diterima oleh debitur yaitu melalui penyuluhan dan pengarahan serta memberikan motivasi kepada debitur agar menyadari dan melakukan kewajibannya untuk membayar secara tertib dan teratur. Tindakan terakhir yang dilakukan oleh PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate dalam prosedur perjanjian KPR ini adalah melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit, yang dimaksudkan dengan penyelamatan kredit adalah usaha bank untuk :

- a. Mencegah kredit yang bermasalah menjadi macet.
- b. Kredit yang telah tergolong tidak lancar atau diragukan, atau telah tergolong macet untuk kembali menjadi kredit lancar, yang mempunyai kemampuan membayar baik bunga maupun pokoknya.

Sesuai dari fungsi utama Bank BTN Kota Ternate yakni untuk memberikan bantuan berupa Kredit KPR oleh pihak Bank BTN sebagai sarana untuk memberikan bantuan pada masyarakat yang ekonomi bawah untuk kebutuhan debetor selanjutnya dengan biaya atau berupa barang yang didapat dari kredit melalui pihak Bank BTN Cabang Ternate. Menyalurkan Kredit KPR dalam kurung 5 (lima) tahun terakhir mengalami kenaikan, hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

No	Tahun	Jumlah	Presentase%
1	2012	51	25%
2	2013	49	24%
3	2014	37	18%
4	2015	39	19%
5	2016	29	14%
Total		(205) Debetor	(100%)

Sumber : Data primer diolah

Berdasarkan hasil tabel diatas bahwa, jumlah Kredit KPR pada Bank BTN Cabang Ternate sebanyak 205 debetor dari tahun 2012-2016. Nasabah pada tahun 2012 berjumlah 51 debetor dengan persentase 25% , tahun 2013 jumlah debetor mencapai 49 debetor dengan jumlah persentase sebanyak 24%, pada tahun 2014 jumlah 37 debetor, mengalami penurunan dikarenakan faktor internal Bank BTN yaitu 18%, selanjutnya pada tahun 2015 jumlah 39 debetor atau presentase 19% , dan pada tahun 2016 Jumlah sebanyak 29 debetor, menurun dari tahun-tahun sebelumnya yaitu 14%, sehingga jumlah kredit KPR dari 5 (lima) tahun terakhir sebanyak 205 debetor atau 100%. Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah debetor pada tahun 2012- 2016 menunjukkan bahwa pihak debetor yang melakukan kredit pada Bank BTN Cabang Ternate.

Hasil wawancara penulis dengan bapak Rahmat Sutrisno bagian penerima kredit bahwa Kredit KPR-BTN setiap tahunnya pihak debetor tetap memasukan berkas Kredit KPR dengan jumlah yang relative meningkat hanya saja pada tahap

pemeriksaan berkas,ada sebagian debetor yang tidak memenuhi persyaratan sehingga dari pihak Bank BTN Cabang Ternate mengembalikan berkas karna dianggap tidak lengkap sesuai dengan persyaratan yang diminta oleh pihak Bank, oleh karena itu jumlah debetor yang terdaftar pada Bank BTN Cabang Ternate.⁶ Dari 5 (lima) tahun terakhir sebanyak 205 debetor atau 100%

Setelah permohonan kredit pemilikan rumah yang ditujukan kepada PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate mendapat kepastian diterima, maka calon debitur memasuki tahap realisasi kredit yaitu mendapat surat Panggilan dari BTN berupa pelaksanaan perjanjian kredit yang dihadiri oleh calon debitur, pihak Developer (yang membangun proyek KPR-BTN) pihak Notaris (pembuat akta perjanjian dan segi dasar hukumnya) dan Kepala Cabang BTN Ternate. Dalam pertemuan itu dilakukan Tanya jawab antara calon debitur dengan pihak-pihak tersebut di atas. Setelah calon debitur mempelajari dan memahami isi perjanjian kredit yang telah dibuat standard, maka calon debitur diperkenankan mengisi dan menandatangani naskah perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian KPR-BTN dari hasil penelitian penulis, didalam perjanjian tersebut telah disediakan bentuk formulir khusus yang disusun oleh PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang yang merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman dan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara keduanya. Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani Bank dan Debitur, maka tidak ada pemberian kredit itu⁷.Di dalamnya, tercantum persyaratan umumdalam menjangkan Perkreditan dan debitur tinggal mengisi tempat yang kosong seperlunya kemudian menandatangani. Pasal 1457 KUH Perdata. Yang berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” Perbedaan tersebut tampak jelas dalam hal adanya pihak ketiga, yaitu Bank sebagai wadah penyediaan dana yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk terlaksananya perjanjian tersebut.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik oleh PT. Bank BTN Cabang Ternate sebagai kreditur, maupun oleh masyarakat dan 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.

Jenis KPR dengan pembagian kriteria seperti diatas berlaku sejak tahun 2002, sebelumnya jenis KPR yang ditawarkan oleh BTN lebih bervariasi namun dengan pertimbangan efisiensi serta efektivitas modal yang dikeluarkan BTN maka dirubahlah jenis-jenis KPR tersebut.

⁶.Hasil wawancara penulis dengan bapak Rahmat Sutrisno bagian analisis kredit pada tanggal 27-01-2017

⁷. Edy putra tje'aman, 1985, *kredit perbankan*, yogyakarta: libert, hal 31

Dalam menjalankan fungsi sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) KPR, bank dapat menunjuk pihak ketiga untuk dan atas nama bank bertindak sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) KPR terbatas pada Penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR. Dalam rangka penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR oleh pihak ketiga, bank wajib paling kurang memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Terdapatnya kriteria yang paling kurang memperhatikan aspek keamanan dan kerahasiaan dokumen KPR debitur dalam rangka seleksi pihak ketiga yang menjadi mitra bank sebagai penyelenggara penatausahaan dokumen KPR.
2. Terdapatnya perjanjian secara tertulis antara bank dengan pihak penyelenggara penatausahaan dokumen KPR yang paling kurang memuat:
 - a. Wewenang dan tanggung jawab kedua belah pihak.
 - b. Mekanisme penyelesaian permasalahan.
 - c. Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya perjanjian kerjasama.

Penyelenggaraan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*) atau penyelenggaraan eksekusi agunan. Dalam rangka penyelenggaraan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*) atau penyelenggaraan eksekusi agunan oleh pihak ketiga, bank wajib paling kurang memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Terdapatnya kriteria dalam rangka seleksi pihak ketiga yang akan menjadi mitra bank sebagai penyelenggara *collection* atau penyelenggara eksekusi agunan.
2. Terdapatnya pedoman tertulis yang ditetapkan oleh bank sebagai acuan penyelenggaraan *collection* atau penyelenggaraan eksekusi agunan oleh pihak ketiga.
3. Terdapatnya perjanjian kerjasama secara tertulis antara bank dengan pihak penyelenggara *collection* atau penyelenggara eksekusi agunan yang paling kurang memuat :
4. Wewenang dan tanggung jawab kedua belah pihak.
5. Mekanisme penyelesaian permasalahan.
6. Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya perjanjian kerjasama.

Pasal 1457 KUH Perdata. Yang berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” Perbedaan tersebut tampak jelas dalam hal adanya pihak ketiga, yaitu Bank sebagai wadah penyediaan dana yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk terlaksananya perjanjian tersebut.

Hasil Wawancara dengan Bapak Rahmad Sutrisno selaku Analis Kredit Bank BTN bahwa di dalam dunia perbankan, dianggap telah diketahui oleh umum bahwa perjanjian baku yang dibuat dalam bentuk standar oleh bank dengan masyarakat selalu dibuat menurut kehendak yang ditentukan sendiri oleh pihak bank. Dan pola ini digariskan karena pelayanan serentak untuk kepentingan orang banyak harus dilaksanakan dengan lancer.⁸

⁸ . Hasil Wawancara pada tanggal 04-01-2017 dengan Bapak Rahmad Sutrisno selaku Analis Kredit

Pimpinan bank BTN membatasi diri pada keputusan akhir yaitu mengabdikan, menolak, dan kapan harus dibayar lunas. Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak PT. BTN (Persero) Tbk, memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidaknya mempelajari sendiri dan memperhitungkan konsekuensinya bila ia menandatangani perjanjian itu.

Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya dan Bank tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Sehingga tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya.

Berdasarkan uraian di atas, jika dilihat dari sejak persiapan kredit, surat permohonan kredit, pengolahan kredit, pelaksanaan dan pengamanan kredit yang kesemuanya ini dilaksanakan menurut pola yang tetap dan dibuat dalam bentuk standar oleh BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate.

Berdasarkan hasil wawancaradengan Bapak Windu Anggara bahwa kedudukan, *Legal Officer* PT.BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate, bukanlah sebagai pemberi kredit rumah, melainkan sebagai pemberi kredit untuk membeli rumah dan tanah, oleh karena itu pihak Bank tidak turut bertanggung jawab atas pengurusan rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur, hal tersebut adalah tanggung jawab pihak developer, dari siapa debitur membeli rumah dan tanah tersebut. Sedang pihak Bank hanya mengusahakan agar pihak developer mau melakukan kewajibannya dengan baik yaitu dengan meminta tanggungan berupa uang sebesar tiga persen dari nilai total kredit yang diberi Bank kepada debitur.⁹

Menurut Bapak Windu Anggara tersebut di atas kemudian pihak Bank mengadakan rapat Komite Kredit (Rakomdit) untuk memutuskan disetujuinya atau tidak permohonan dari calon pemohon atau calon debitur (layak atau tidaknya calon debitur untuk mengajukan permohonan kredit perumahan). Bila permohonan calon debitur mendapat persetujuan Kepala Kantor Cabang BTN, maka akan dibahas di dalam rapat tersebut mengenai analisa penambahan atau pengurangan jangka waktu kredit dan angsuran. Apabila permohonan dari calon debitur telah disetujui oleh Kepala Cabang BTN maka calon debitur akan mendapatkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (surat tembusan disertai surat pernyataan atau surat kuasa bila diwakili oleh orang lain). Begitu pula apabila permohonan dari calon debitur ditolak didalam Rapat Komite Kredit dikarenakan calon debitur yang bersangkutan untuk sementara waktu tidak memenuhi syarat-syarat didalam pengajuan permohonan kredit (penghasilan dan jaminannya belum memenuhi syarat).

Tahap pembinaan kredit berupa pembinaan debitur. Langkah awal yang perlu diperhatikan dalam pembinaan debitur adalah melakukan rekonsiliasi atau konfirmasi terlebih dahulu dengan debitur tentang catatan pembayaran angsuran.

⁹ . Hasil wawancara pada tanggal 04-01-2017 dengan Bapak Windu Anggara sebagai Kepala Cabang Bank BTN Kota Ternate

Karena bisa saja pembayaran angsuran oleh debitur belum masuk atau belum dicatat ke dalam rekening pinjaman, hal ini disebabkan antara lain penulisan nomor debitur yang salah, pembayaran dilakukan oleh bendaharawan kolektor, di mana kolektor belum melakukan pembayaran/pentransferan, yang berakibat di dalam lajur debit tercatat adanya tunggakan atas pembayaran melalui bank lain dimana belum melakukan pentransferan pembayaran tersebut. Tujuan konfirmasi atau rekonsiliasi ini adalah untuk menghindarkan hal-hal yang tidak diinginkan bilamana terdapat ketidakcocokan catatan pembayaran angsuran atau saldo pinjaman antara debitur dengan Kantor Cabang.

B. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank BTN Cabang Ternate

Perjanjian yang di sepakati antara kedua belah pihak tidak selamanya terlaksana sesuai dengan yang direncanakan. Tidak terlaksananya suatu perjanjian seperti yang di rencanakan disebabkan oleh timbulnya halangan atau masalah yang terjadi pada masa perjanjian itu berjalan, tetapi dengan adanya itikad baik dari para pihak maka permasalahan atau halangan yang ada dapat di selesaikan dengan baik. Adapun masalah-masalah yang timbul dalam kredit pemilikan rumah antara lain:

Masalah-masalah yang sering dihadapi oleh PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate, sebagai salah satu Bank yang memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah kepada debitur adalah masalah wanprestasi dari debitur dimana debitur tidak melakukan apa yang sudah menjadi kewajibannya terhadap kreditur. Pemberian Kredit oleh Bank BTN mempunyai resiko pada Bank itu sendiri. Resikonya adalah pihak debetor tidak membayar angsuran yang disebabkan oleh suatu hal tertentu yang tidak dikehendaki oleh Bank BTN Cabang Ternate inilah yang disebut dengan wanprestasi, wanprestasi yang dilakukan oleh debetor pada Bank BTN Cabang Ternate dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

No	Tahun	Jumlah	Persentase%
1	2012	3	33%
2	2013	2	22%
3	2014	1	11%
4	2015	2	22%
5	2016	1	11%
Total		9	100%

Sumber data : Data Primer diolah

Berdasarkan tabel di atas, menunjukkan bahwa pihak debetor yang melakukan wanprestasi pada pihak Bank BTN Cabang Ternate pada tahun 2012-2016 sebanyak 9 debetor antara lain pada tahun 2012 sebanyak 3 debetor atau 33%, tahun 2013 sebanyak 2 nasabah atau 22% pada tahun 2014 sebanyak 1 nasabah atau 11% pada tahun 2015 sebanyak 2 debetor atau 22% dan pada tahun 2016 sebanyak 1 debetor atau 11%, secara keseluruhan pihak debetor/nasabah yang melakukan wanprestasi terhadap Bank BTN Cabang Ternate dari tahun 2012-2016 sebanyak 9 debetor atau 100%

Hasil wawancara penulis dengan pihak Bank terkait dengan wanprestasi yang dilakukan oleh debetor yakni berupa pembayaran setoran tidak sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan dilakukan setiap pada waktu pembayaran setoran pada pihak Bank

Menurut Bapak Fadli bagian Kasir Kredit mengatakan bahwa rata-rata debetor yang dianggap wanprestasi adalah melakukan penyortoran tidak sesuai dengan tanggal jatuh tempo sehingga pihak Bank melakukan tindakan berupa pemanggilan melalui surat dan dilakukan 3 (tiga) kali secara berturut-turut, pada waktu pemanggilan terakhir pihak debetor tidak datang juga maka pihak Bank langsung melakukan penarikan Rumah karena dianggap pihak debetor sudah tidak sanggup lagi melakukan penyortoran.¹⁰

Menurut penulis dari apa yang dilakukan oleh pihak debetor suda melanggar perjanjian yang sudah disepakati bersama antara pihak Bank-BTN Cabang Ternate dengan pihak debetor. Bentuk wanprestasi jika (1) tidak melakukan apa yang di janjikan; (2) melakukan apa yang di janjikan tetapi terlambat; (3) melakukan apa yang di janjikan tetapi tidak sebagai mana mestinya; (4) melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.¹¹ Berdasarkan unsur-unsur wanprestasi tersebut, ada kelalaian yang dilakukan oleh pihak debetor dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang di perjanjikan sebagaimana tertuang dalam kalusul baku yang dibuat oleh pihak kreditor.

Perjanjian yang di sepakati antara kedua belah pihak tidak selamanya terlaksana sesuai dengan yang direncanakan. Tidak terlaksananya suatu perjanjian seperti yang di rencanakan disebabkan oleh timbulnya halangan atau masalah yang terjadi pada masa perjanjian itu berjalan. Tetapi dengan adanya itikad baik dari para pihak maka permasalahan atau halangan yang ada dapat di selesaikan dengan baik. Adapun masalah-masalah yang timbul dalam kredit pemilikan rumah antara lain:

Masalah-masalah yang sering dihadapi oleh PT, BTN (Persero) Tbk, cabang Ternate, sebagai salah satu Bank yang memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah kepada debitor adalah masalah wanprestasi dari debitor dimana debitor tidak melakukan apa yang sudah menjadi kewajibannya terhadap kreditor. Debitor tidak di anggap memenuhi perstasinya atau wanprestasi apabila:

- a. Debitor tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran dari suatu angsuran pokok ditambah bunga sebagaimana perjanjian yang sudah di tetapkan, maka setiap lewatnya waktu yang telah ditentukan dapat menjadi bukti yang cukup adanya kelalaian pihak kreditor, sehingga pihak kreditor perlu mengingatkan debitor untuk membayar angsuran pokok di tambah bunga kepada kreditor.
- b. Debitor dalam jangka waktu 3 bulan berturut-turut tidak membayar angsuran atau lalai untuk membayar apa yang menjadi kewajibannya, yaitu pembayaran angsuran pokok dan bunga.

¹⁰ . Hasil wawancara dengan Bapak Fadli Selaku bagian Kredit pada tanggal 24/01/2017

¹¹ . Ahmdi miru dan Sakka pati.,2008.*Hukum Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 4

- c. Apabila terjadi suatu peristiwa yang tidak diinginkan, seperti bangunan rumah yang di jaminkan terbakar.
- d. Apabila debitor pewaris meninggal dunia tetapi kredit pemilikan rumah belum lunas atau belum berakhir.

Penyelesaian Atas Wanprestasi yang di lakukan oleh salah satu pihak antara lain kreditor akan mengadakan pendekatan secara persuasif kepada debitor. Pendekatan tersebut digunakan kreditor dengan menelpon debitor untuk menanyakan alasan atau sebab-sebab debitor tidak melaksanakan atau memenuhi kewajibannya dan sekaligus mengingatkan debitor untuk membayar kewajibannya yaitu angsuran pokok dan bunga. Jika adanya keterlambatan pembayaran, maka kreditor wajib menyertakan pembayaran denda sebesar yang sudah ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut. Apabila kreditor sudah melakukan usaha tersebut beberapa kali dan tidak ada tanggapan dari debitor

Hasil wawancara Bapak Windu Anggara sebagai Kepala Cabang Bank BTN Kota Ternate bahwa apabila langkah pendekatan seperti di atas tidak dapat berhasil, maka pihak, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate, selaku kreditor akan memberikan surat peringatan kepada yang isinya permintaan Bank kepada debitor untuk segera membayar angsuran pokok dan bunga yang sudah jatuh tempoh dengan surat konfirmasi Tunggakan 1 hari s/d 60 hari. Apabila pihak Bank sudah mengirimkan surat peringatan pertama kepada pihak debitor selama 61 hari s/d 90 hari tetapi tidak ada tanggapan dari debitor, maka selanjutnya pihak bank akan mengirimkan surat peringatan kedua dari 91 hari s/d 120 hari dan apabila masih tidak ada tanggapan atau respon dari debitor, maka pihak bank akan mengirmkan surat peringatan yang ke tiga diatas 120 hari. Apabila surat peringatan ketiga ini masih saja tidak ada respon atau tanggapan sedikitpun oleh debitor, maka selanjutnya pihak Bank akan memasukan nama debitor tersebut kedalam daftar debitor macet.¹²

Selanjtnya masalah ini akan diajukan kepada devisi penyelamatan kredit bermasalah (DPK) yang ada pada bank BTN. Dalam masalah kredit macet biasanya pihak bank akan berusaha mencari jalan keluar agar debitor masih dapat membayar angsuran atau dengan kata lain kredit pemilikan rumah tersebut tidak putus ditengah jalan. Apabila Sp1, Sp2 dan Sp3 masih saja tidak ada respon maka pihak Bank akan mengeluarkan Surat ke KPCLN (kantor pelayanan kekayaan dan lelang Negara).

Kunjungan Secara langsung oleh Bank apabila cara pertama dan kedua pun tidak dapat di selesaikan oleh kreditor kepada debitor untuk melaksanakan kewajibannya. Maka pihak bank BTN akan melakukan kunjungan secara langsung kepada debitor. Dalam hal ini akan di bicarakan secara kekeluargaan kesulitan-kesulitan apa yang di hadapi oleh kreditor untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang sudah di sepakati bersama dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) tersebut, dan pihak Bank pun telah berupaya untuk mencari jalan keluar agar KPR tetap berjalan dengan lancar. Misalnya dengan merubah jangka waktu pinjaman, merubah jadwal pembayaran agsuran dan cara-

¹².Hasil wawancara dengan Babak Hasil wawancara pada tanggal 04-01-2017 dengan Bapak Windu Anggara sebagai Kepala Cabang Bank BTN Kota Ternate

cara lain yang di lakukan oleh Bank BTN agar debitor dapat melaksanakan kewajibannya.

Ditandatangani perjanjian kredit pemilikan rumah antara pihak kreditor dengan debitpr yang mendapat fasilitas kredit untuk kredit pemilikan rumah dari PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate. maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yang sebelumnya telah dituangkan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak. Dalam membicarakan bentuk perjanjian di sini tentu saja perjanjiannya berbentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT,BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate ini merupakan perjanjian baku dimana isi dan bentuk perjanjian tersebut sudah di tetapkan dan para pihak hanya menandatangani. Untuk pembayaran rumah setiap bulan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh pihak Bank dan debitor. Tetapi ada sebagian debitor yang melakukan wanprestasi yang debitor menunggak pembayaran angsuran kredit.

Berdasarkan hasil wawancara bahwa terdapat 3 (tiga) debitor yang bermasalah terhadap kredit pemilikan rumah yang di akibatkan karena menunggak pembayaran angsuran, penghasilan mereka menurun dan usaha bangkrut yang di sebabkan banyak saingan dari pengusaha lain. Sehingga PT, BTN (Persero) Tbk, Cabang Ternate telah melakukan penyelesaian dengan cara-cara yang di lakukan oleh pihak Bank itu sendiri agar debitor dapat menyelesaikan seluruh kewajibannya.

Pada penjelasan diatas telah dikatakan bahwa setiap kewajiban atau prestasi untuk melaksanakan sesuatu adalah juga untung yang harus dipenuhi oleh pihak yang memiliki kewajiban, atau prestasi tersebut, prestasi atau utang tersebut dijamin pemenuhannya oleh harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut. Karena itu maka pihak yang kewajiban seringkali disebut dengan nama pihak yang berutang, atau dengan padanan sebutan debitor.¹³

Perlu di perhatikan dalam rangka pelaksanaan perjanjian, peranan itikad baik (*te goeder trouw*), sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali. Bahkan oleh Subekti, itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian Hal ini dapat dipahami karena itikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, mengatur bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama didalam membuat perjanjian, maksud itikad baik di sini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

¹³. Kartini Muljadi & Gunawan widjaja, Perikatan Pada Umumnya, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 39

Dari uraian di atas ini dapatlah disimpulkan bahwa itikad baik (*te goeder trouw*) ketika akan mengadakan hubungan hukum maupun ketika melaksanakan perjanjian, tidak lain daripada sikap mental seseorang manusia yang bersifat subyektif. Samping adanya pengertian itikad baik yang subyektif juga ada itikad baik yang bersifat obyektif. Ternyata yang dinamakan itikad baik yang bersifat obyektif tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid, redelijkheid*). Meskipun demikian masalah kredit macet/wanprestasi di Bank BTN Cabang Ternate sangat kecil presentase dibawah standar, masalah ini tidak mudah dihindari oleh pihak Bank BTN maka di perlukan suatu pengaturan mengenai perlindungan terhadap Bank BTN Cabang Ternate atas kasus wanprestasi pada perjanjian kredit. Apalagi dalam penyediaan kredit KPR-BTN, Bank BTN Cabang Ternate yang di prioritaskan bagi rakyat yang tergolong berpenghasilan rendah dan menengah dapat membeli Rumah secara kredit yang disepakati bersama.

5. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka terdapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Ternate, bahwa perjanjian yang dilakukan oleh pihak kreditor dan debetor suda sesuai dengan hukum yang berlaku, untuk melakukan kredit KPR pada Bank-BTN Cabang ternate setiap tahunnya meningkat dari 5 (lima) tahun terakhir sebanyak 205 debetor, pada tahun 2012 meningkat sampai 24% dan pada tahun 2016 mengalami penurunan sebanyak 14% jumlah debetor yang terdaftar pada Bank BTN Cabang Ternate. Maka dapat disimpulkan bahwa pihak debetor yang melakukan Pinjaman/Kredit KPR pada Bank BTN Cabang Ternate sebanyak 205 debetor atau 100%.
2. PT, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Ternate, dengan debitor yang bermasalah, pihak debetor yang melakukan wanprestasi pada pihak Bank BTN Cabang Ternate pada tahun 2012-2016 sebanyak 9 (Sembilan) debetor antara lain pada tahun 2012 sebanyak 3 debetor atau 33%, tahun 2013 sebanyak 2 nasabah atau 22% pada tahun 2014 sebanyak 1 nasabah atau 11% pada tahun 2015 sebanyak 2 debetor atau 22% dan pada tahun 2016 sebanyak 1 debetor atau 11%, secara keseluruhan pihak debetor/nasabah yang melakukan wanprestasi terhadap Bank BTN Cabang Ternate dari tahun 2012-2016 sebanyak 9 debetor atau 100%. Apabila debitor tidak melakukan kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka obyek jaminan akan dijual, dan uang hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang debitor di, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Ternate. Apabila jalur pertam tidak dapat diselesaikan maka pihak Bank akan menggugat debitor ke pengadilan.

B. Saran

1. Di sampaikan kepada setiap debetor Bank BPD Kota Ternate sebelum penandatanganan Perjanjian kredit sebaiknya debetor lebih memahami dan mengerti isi dari Perjanjian pinjaman (KPR) tersebut dan tidak asal menandatangani, karena hal ini penting sekali jika ada klausul-klausul yang

memberatkan debitor atau nasabah, maka debitor tidak akan merasa dirugikan dikemudian hari, misalnya dalam hal penarikan barang-barang pinjaman oleh pihak debitor.

2. Sebaiknya untuk mencegah adanya wanprestasi, mungkin ada baiknya Bank melakukan penelitian atau yang lebih dikenal OTS (On The Spot) terhadap jaminan Debitor. Apakah benar Debitor mampu menyelesaikan Kredit yang dilakukan di Bank tersebut. Hal tersebut untuk mengurangi adanya kredit macet yang banyak terjadi di dunia perbankan sekarang.

DAFTAR PUSTAKA

Darus. Mariam, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung

Djumhana. Muhammad, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Gunawan Widjaja, 2002, *Perikatan yang lahir Dari Perjanjian*,

Mertokusumo. Sudikno, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta

Salim. H, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding(MoU)* Sinar Grafika,

Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan