



**PENGALIHAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN
PERSOALANNYA DALAM PERSPEKTIF SOCIO-LEGAL
(STUDI KASUS PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)
KANTOR CABANG SEMARANG)**

Gema Anugrah Ramadhan

Ery Agus Priyono*), Dyah Wijaningsih

ABSTRAK

Adanya sebuah permasalahan yang terjadi di masyarakat dalam hal pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya di Bank Tabungan Negara (BTN) menimbulkan berbagai dampak yang merugikan. Kerugian ini meliputi 3 aspek, antara lain : aspek kerugian terhadap pemerintah, aspek kerugian terhadap masyarakat dan Aspek kerugian terhadap Perbankan. Akibat terburuknya adalah terkendalanya pembangunan perekonomian Indonesia yang didalamnya terdapat tujuan besar dari Pemerintah Indonesia yaitu mensejahterakan warga negara masyarakatnya.

Permasalahan ini bermula ketika masyarakat mengalihkan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara di bawah tangan dengan tidak adanya pemberitahuan secara tertulis kepada pihak bank yang berlaku sebagai kreditur. Akibatnya, terjadi pelanggaran-pelanggaran aturan yang sudah ditetapkan oleh pihak Bank Tabungan Negara (BTN) berupaya mewujudkan kestabilan ekonomi, mewujudkan tujuan khusus dari bank BTN yakni demi kesejahteraan pribadi dan ikut serta dalam upaya pemerataan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Berbagai pelanggaran yang dilakukan masyarakat. diartikan bahwa tujuan dibuatnya aturan hukum belum berlaku efektif. Hal yang dapat dilakukan untuk mengefektifkan berlakunya aturan hukum adalah dengan menemukan berbagai faktor penyebab aturan hukum itu tidak ditaati, dan berusaha menyelaraskan sebab-sebab terjadinya pelanggaran tersebut untuk menemukan keberlakuan hukum yang lebih efektif.

Dalam penelitian ini nampak jelas dengan pendekatan socio-legal yang tidak menitik beratkan pada aspek hukumnya saja, melainkan juga melihat bekerjanya hukum dimasyarakat, dengan demikian dapat terungkaplah berbagai faktor yang menjadi penyebab terjadinya pelanggaran. Dalam pada itu ditemukan sebuah faktor yang mendasari kesemua faktor tersebut yaitu faktor komunikasi. Sebagai simpulan bahwa faktor komunikasilah yang seharusnya lebih ditekankan dalam upaya efektifitas penerapan aturan hukum.

Kata Kunci : Pengalihan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

****)Supervisor Insurers Journal***



I. PENDAHULUAN

Saat Indonesia dihadapkan pada perkembangan perekonomian nasional yang bergerak relatif cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan globalisasi, maka diperlukan penggerakan kebudayaan yang lebih baik dan efektif di bidang ekonomi termasuk perbankan, salah satunya pemikiran-pemikiran inisiatif kredit yang aman dan melindungi masing masing pihak pelaku perjanjian kredit.

Kredit merupakan fasilitas keuangan yang dimungkinkannya seseorang atau badan usaha meminjam uang guna membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.

Kredit memiliki beberapa tujuan diantaranya adalah meliputi 3 aspek:

1. **Kepentingan pemerintah dan bank** : mendorong program pembangunan di bidang ekonomi (pertanian, industri dan jasa).
2. **Kepentingan masyarakat** : mendorong kegiatan perusahaan/ bisnis yang melayani kebutuhan masyarakat baik sandang, papan, dan pangan.
3. **Kepentingan pemilik modal/pengusaha** : memperoleh laba pada saat melakukan suatu usaha.

Selain ketiga aspek diatas, bagi masyarakat khusus mengikuti program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga memiliki tujuan kredit yakni :

“fasilitas kredit digunakan untuk meningkatkan tingkat kehidupan. Pemanfaatan fasilitas kredit konsumtif digunakan sesuai tujuannya, artinya calon debitur

meyakini kemanfaatan optimalisasi dari fasilitas ini. Misal untuk pembelian rumah, dikarenakan sampai saat ini belum memiliki rumah sendiri, dan angsuran per bulanya memenuhi persyaratan dari pendapatan yang diperolehnya setelah dikurangi biaya-biaya kebutuhan hidup per bulanya”.¹

Diharapkan adanya KPR, integrasi kepentingan pemerintah, masyarakat dan pemilik modal selaku pengembang akan tercipta dengan sendirinya.

Permasalahan yang sering dihadapi bank dalam menyalurkan kredit, antara lain : keterlambatan pembayaran kredit serta resiko tidak terbayarnya kredit yang telah disalurkan (kredit macet) , Unsur terjadinya kredit macet :²

1. Dari pihak perbankan
Pihak analis kredit kurang teliti
2. Dari pihak nasabah
 - a. Adanya unsur kesengajaan. Nasabah sengaja tidak membayar kewajibannya kepada bank.
 - b. Adanya unsur tidak sengaja, Nasabah mau membayar tetapi tidak mampu, contoh: kredit yang dibiayai mengalami

¹ Johannes Ibrahim, Mengupas Tuntas Kredit Komersil dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank , (Perspektif Hukum dan Ekonomi), (Bandung : Mandar Maju , 2004) , halaman 228

² Johannes Ibrahim, Bank Sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif, (Bandung : CV. Utomo, 2004), halaman 119



musibah kebakaran, sehingga berdampak kemampuan untuk membayar tidak ada.

Bank harus jeli dalam menentukan siapa saja debitur yang benar-benar berhak mendapatkan kredit. Sistem dan prosedur yang tepat sangat dibutuhkan untuk menjaga manajemen pengawasan kredit.

Bunga yang didapatkan dari fasilitas kredit dapat digunakan untuk :

1. Membayar bunga tabungan nasabah yang memiliki tabungan
2. Memberikan keuntungan bagi karyawan dan pembangunan bank.
3. Menghindarkan bank dari kategori bank yang tidak sehat

Unsur-Unsur penilaian dapat dilakukan untuk menilai debitur beritikad baik dan memiliki kemampuan untuk membayar dapat ditelisik dari *Character* (watak kepribadian), *Capacity* (kemampuan mengembalikan pinjaman), *Capital* (Permodalan), *Condition of Economy* (keadaan Perekonomian) dan *Colateral* (Jaminan Pinjaman/ Agunan) dari debitur-debiturnya, atau sering disebut sebagai Prinsip 5C.

Indonesia dikenal dengan alam yang subur, namun kenyataannya masih ada sebagian masyarakat yang hidupnya memprihatinkan, Tidak sedikit masyarakat Indonesia yang belum memiliki kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dasarnya berupa tempat tinggal yang layak huni, maka itu perlu adanya perhatian khusus yang diberikan pemerintah, sehingga munculah yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki banyak manfaat, salah satunya, diharapkan dapat mendukung tujuan pemerintah guna memberikan tempat tinggal yang layak bagi masyarakatnya sesuai yang diamanatkan di dalam **UD Negara Republik Indonesia Pasal 28 H Ayat 1 Amandemen ke IV** yang menegaskan :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”, Pasal tersebut menyatakan secara tegas bahwa rumah merupakan hak setiap orang guna meningkatkan kehidupan yang selayaknya

Setiap bangsa tanpa terkecuali memiliki kewajiban dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Hal ini diakui dalam **Deklarasi Hukum dan Ham³ Pasal 25 ayat 1** memproklamkan bahwa:

“Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan standar hidup yang layak atas kesehatan dan kehidupan serta keluarganya, termasuk makanan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang dibutuhkan” selain sebagai salah satu kebutuhan dasar, perumahan mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga.

³ Ditetapkannya DUHAM pada 1948, hak atas perumahan yang layak menjadi bagian dari hukum hak asasi manusia internasional yang diterima dan dapat diterapkan secara universal. <http://pusham.uii.ac.id/files.php?type=data&lang=id&id=11>, halaman 2.



Pengalihan perjanjian kredit pemilikan rumah ternyata juga menimbulkan berbagai masalah, antara lain adalah ada sebagian debitur yang melakukan pengalihan kredit tidak sesuai Prosedur yang ditetapkan berdasar hukum. Debitur terkadang melakukan pengalihan Perjanjian KPR di bawah tangan dan tidak melaporkan ke Pihak bank, hal ini melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengikat pihak yang membuatnya.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang no 117 pdt/ G/ 2012/PN SMG tentang Wanprestasi Jual Beli Rumah dan Tanah menyatakan adanya sebuah gugatan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) yang diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang, dasar gugatan adalah, penggugat tidak diizinkan mengambil sertifikat yang dijamin di bank walau angsuran kreditnya sudah lunas. Penggugat adalah orang yang dahulu menerima alih perjanjian KPR secara di bawah tangan.

Selanjutnya dapat saja terjadi hambatan dikemudian hari dalam angsuran yang sudah dibebankan kepada pemilik baru yang menerima alih perjanjian KPR di bawah tangan yang berdampak kepada bank berupa kredit macet, perlindungan hukum kepada para pihak yang masing-masing terikat perjanjian menjadi sangatlah kurang, kendati demikian dengan ini dimungkinkan tujuan pemerintah yakni mensejahterakan rakyatnya memiliki hambatan yang cukup berarti.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian pendekatan *socio-legal approach*.

“Dalam penelitian *socio-legal*, metode merupakan kombinasi antara metode penelitian hukum *doctrinal* (normatif) dengan metode penelitian hukum *non doctrinal* (berdasarkan fenomena/perilaku yang ada di masyarakat)⁴ yang mendasarkan pada metode ilmu sosial,”⁵ sehingga dalam pelaksanaan penelitian dibutuhkan studi dokumen dan studi lapangan. Pendekatan ini memiliki arti tidak sekedar tinjauan dari kaidah hukum saja, tetapi juga menimbang bagaimana pelaksanaannya dalam masyarakat. Dengan demikian dalam penelitian ini selain menekankan pada ilmu hukum juga memperhitungkan kenyataan dalam praktek, yakni memperhatikan dari segi legal *research* maupun dari sosiologi *reaserch*. lebih luas daripada itu, dalam studi *socio-legal* tidak hanya mencari fakta bekerjanya hukum di dalam masyarakat, melainkan mencoba memahami apa yang ada dibalik bekerjanya hukum tersebut tanpa menghilangkan makna dari hukum sendiri .

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A.1 Konsep Pengalihan Perjanjian KPR. BTN. kantor Cabang Semarang

⁴ Adji Samekto, Perkuliahan MPPH, Magister Ilmu Hukum ,(Semarang : 28 Oktober 2012), dalam socio legal research Hukum dokonsepsikan sebagai Norma sekaligus dikonsepsikan sebagai gejala/ fenomena.

⁵ Sulistiyowati Irianto dan Shidarta, *ibid*, Halaman 308



Bank Tabungan Negara yang selanjutnya disebut BTN adalah salah satu bank milik Pemerintah yang memiliki visi menjadi bank **terkemuka** dalam pembiayaan **perumahan**, dan memiliki beberapa misi salah satunya adalah melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.⁶ Dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan lingkungan.⁷

Dessiana menyatakan:⁸ tujuan khusus dari BTN dalam menyalurkan kredit termasuk KPR yang dilakukan dengan analisa yang amat teliti dan didasari dengan prinsip kehati-hatian adalah sebab kredit memiliki banyak manfaat, tujuan, dan terkandung unsur resiko, yakni :

Dalam operasional bank,

1. Kesejahteraan karyawan dan pembangunan asset Bank.
2. Pembayaran bunga tabungan nasabah yang bermuara untuk pemerataan kesejahteraan masyarakat.
3. Memiliki berbagai target yang harus dicapai :
 - a. Target BTN yang ditetapkan oleh BI (tidak memenuhi target dapat diktakan sebagai kategori bank yang tidak sehat,

- kemungkinan terburuk dapat dihentikan dari operasionalnya.
- b. Target karyawan BTN yang ditetapkan kantor pusat BTN (target mempengaruhi bonus dan pencitraan, tidak memenuhi target secara terus menerus diberikan sanksi. Sebab tidak terpenuhinya target secara *massif* dan besar-besaran beraikbat penilaian bank menjadi kategori dan tidak sehat)

A.2 Prosedur Pengalihan Perjanjian KPR. BTN. Cabang Semarang

Pengalihan Perjanjian KPR. BTN. Tidak jauh berbeda dengan prosedur pada saat pertama kali mengajukan KPR, prinsipnya adalah debitur baru diposisikan sebagai pihak yang sama dengan debitur lama, yakni sebagai pihak baru pemohon kredit yang harus mematuhi tata cara yang telah ditetapkan berupa:

1. Persyaratan: WNI minimal umur 21 tahun(pada saat kredit lunas berumur, untuk PNS maksimal : 54 tahun (usia beranjak pensiun) dan menjadi pegawai tetap minimal 1 tahun, untuk wiraswasta 65 tahun, dan memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi.
2. Kelengkapan data pribadi : KTP, KK, FC surat nikah, FC keterangan ganti nama(WNI) dan rek. Koran 3 bukan terakhir.
3. Kelengkapan data penghasilan : Pegawai : NPWP, FC slip gaji/keterangan penghasilan, FC lama bekerja dan jabatan terakhir/SK pengangkatan pegawai.

⁶ Shareholder : pemegang saham Bank Tabungan Negara

⁷ <http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>, diakses tanggal 15 januari 2013

⁸ Hasil wawancara dengan Dessiana Anggarini Staff analis kredit Bank Tabungan Negara, pada tanggal 10 januari 2013



Wiraswasta/Profesi NPWP, keterangan penghasilan, SPT pajak I, neraca laba rugi dan keterangan ijin usaha: TDP dan SIUP.

4. Mengisi Formulir alih kredit KPR yang sudah disediakan

Setelah semua lengkap akan ada proses verifikasi, investigasi dan realisasi jika pengajuannya telah diterima. dalam verifikasi dan investigasi BTN Cab. Semarang memiliki 3 prinsip dalam menilai debitur, apakah layak menerima alih perjanjian KPR atau tidak, prinsip tersebut merupakan intisari dari prinsip 5C (*Character/watak kepribadian, Capacity/kemampuan mengembalikan pinjaman, Capital/Permodalan. Condition of Economy/keadaan Perekonomian dan Colateral/Jaminan Pinjaman*), Prinsipnya adalah:

- a. Melihat Kemauan membayar/watak (*Character*) dengan cara melihat Sistem Informasi Debitur, sehingga diketahui apakah debitur lancar dalam Alih Perjanjian KPR dibawah tangan, hal ini jelas melanggar ketentuan hukum salah satunya adalah **Pasal 1383** yang menyatakan :*“Suatu perikatan untuk berbuat sesuatu tidak dapat dipenuhi seorang pihak ketiga jika hal itu berlawanan dengan kehendak kreditur, jika kreditur ini Perjanjian di bawah tangan, bank selaku kreditur tidak mengetahui Perbuatan debitur yang mengalihkan kreditnya, bagaimana bisa kreditur menyetujui pengalihan KPRnya jika tidak mengetahui, sehingga pihak bank tidak seharusnya dipermasalahkan jika dikemudian*

pembayaran kredit, harus diperhatikan, kurang lancar atau diragukan.

- b. Kemampuan Membayar (*Re Payment Capacity*), dilihat dari perhitungan gaji dan biaya hidup.
- c. Nilai Agunan (*loan to value*)

A.3 Persoalan Pengalihan Perjanjian KPR. yang pernah terjadi di Lapangan

Debitur tidak memenuhi prosedur resmi yang ditetapkan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang disesuaikan dengan peraturan dari BTN tentang akad kredit. Alih kredit perjanjian KPR dilakukan dengan cara bawah tangan tanpa melalui pejabat berwenang yaitu notaris dan tanpa sepengetahuan BTN sebagai kreditur yang seharusnya mengetahui.

B. Dampak yang timbul akibat Pengalihan Perjanjian KPR. dilakukan di Bawah Tangan

hari tidak berkenan menyerahkan sertifikat yang dijaminan kepada penerima pengalihan perjanjian KPR tersebut, hal ini ditunjang :

a. Kerugian yang timbul dari sudut pandang penerima alih perjanjian KPR :

1. Dapat dikatakan cidera janji, sebab Akad Perjanjian tentang Kredit BTN. Cab. Semarang Pasal 14 angka 5c: *“Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan*



maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain. Menurut ketentuan yang tertera dalam Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 menjelaskan bahwa :“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

2. Kesulitan dalam pengambilan pengambilan sertifikat, Pihak BTN tidak seharusnya dipermasalahkan manakala kemudian hari tidak berkenan menyerahkan sertifikat yang menjadi jaminan KPR kepada pihak yang menerima alih KPR secara di bawah tangan, mengingat pengalihan hak dan kewajiban debitur yang masih terikat dalam perjanjian akad kredit terdahulu tanpa sepengetahuan bank terhadap rumah KPR adalah tidak dibenarkan, meskipun angsurannya dapat dilunasi. Didasarkan juga pada prinsip kehati-hatian. BTN tidak menginginkan resiko yang mungkin terjadi jika menyerahkan jaminan sertifikat rumah KPR begitu saja kepada orang lain tanpa adanya bukti yang cukup kuat, mengingat bukti perjanjian di bawah kekuatan pembuktiannya tidak lebih sempurna dari akta otentik.

b. Kerugian yang timbul Dari sudut pandang Bank Tabungan Negara

Besar kemungkinan kualitas kredit BTN terjadi penurunan. sebab BTN tidak mengetahui perihal pengalihan KPRnya,. Jika ternyata penerima alih perjanjian KPR memiliki kemauan dan kemampuan bayar yang buruk, tentu ada kemungkinan terjadinya tunggakan kredit bahkan dapat terjadi kemacetan kredit. Dampak paling buruk adalah BTN dikategorikan sebagai bank yang tidak sehat karena dianggap asal-asalan dalam penyaluran kreditnya. Meskipun BTN memiliki hak untuk melakukan lelang, bisa jadi BTN akan rugi jika ternyata rumah yang menjadi agunan telah rusak dan nilai jualnya turun.

C. Berbagai Sebab Kecenderungan Masyarakat Melakukan Alih KPR di Bawah Tangan Dibandingkan Sesuai Prosedur yang Sudah Ditentukan Oleh BTN.

1. Masih kurangnya penyuluhan hukum mengingat masyarakat Indonesia banyak yang tidak mengetahui peraturan secara benar dan aman dalam hal alih perjanjian KPR, alasan ini disimpulkan dari pendapat Adryansjah H. Nasution⁹ yang

⁹ Hasil wawancara dengan Adryansjah H. Nasution, General Administrasi Bank



mengatakan penyebab terjadinya pelanggaran adalah kurangnya komunikasi, di samping itu juga disebabkan kurangnya keinginan untuk memahami peraturan yang diberikan kepada debitur, masyarakat kebanyakan beranggapan yang terpenting dalam pengajuan KPR di BTN bukanlah untuk mencoba melakukan pemahaman terhadap aturan hukum yang diberikan, melainkan aspek kepentingan guna memiliki rumah semata. Tentunya masyarakat hanya cenderung asal memberikan tanda-tangan di dalam akad perjanjian KPR tanpa ada kemauan yang mendalam untuk memahami isi akad kredit dan kurang memperhatikan nasihat-nasihat yang di berikan oleh staf kredit BTN. Menurut **Paul dan Dias**¹⁰ dalam mengaktifkan sistem hukum harus memperhatikan luas atau tidaknya kalangan masyarakat yang mengetahui isi aturan yang berangkutan. Sosialisasi memegang peranan terpenting dalam mengaktifkan suatu sistem hukum tersebut.

2. Prosedur alih perjanjian KPR dianggap cukup rumit dan memakan waktu (tidak praktis) sebab harus melalui penetapan

pejabat yang berwenang/notaris, adanya persyaratan-persyaratan dan proses-proses penilaian serta penetapan hitung-hitungan biaya administrasi dan provisi.

3. Dana yang tidak mencukupi baik debitur lama maupun debitur baru pada saat melakukan pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Adanya proses analisa kredit terhadap persyaratan yang ditetapkan Bank Tabungan Negara, sehingga sebagian masyarakat berpandangan belum tentu pengajuan alih perjanjian KPRnya dapat diterima.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijabarkan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Melalui tujuan pemerintah untuk mewujudkan pembangunan nasional dan tujuan BTN untuk mensejahterakan karyawan, maka diperlukan sebuah prosedur yang harus diterapkan dalam kegiatan bank khususnya dalam penyaluran kredit ke masyarakat. Ketentuan-ketentuan untuk memberikan larangan melakukan alih perjanjian KPR tanpa ada persetujuan tertulis merupakan salah satu perwujudan prinsip kehati-hatian. Analisis yang teliti didasarkan pada 3 (tiga)

Tabungan Negara Cabang Semarang, pada tanggal 10 Januari 2013

¹⁰ Paul dan Dias dalam Esmi Warassih, *ibid*, Halaman 91



cakupan penilaian yang diterapkan oleh Bank Tabungan Negara yang terdiri dari kemauan membayar, kemampuan membayar dan penilaian agunan sangat cukup untuk menilai kelayakan pemohon yang berkeinginan untuk mendapatkan pengalihan hak dan kewajiban KPR melalui BTN.

2. Akibat yang timbul jika Pengalihan Perjanjian KPR dilakukan di bawah tangan adalah perjanjian di bawah tangan sangat beresiko merugikan masyarakat. Pola berfikir masyarakat yang menganggap alih perjanjian KPR yang dilakukan di bawah tangan dengan asumsi untuk mendapatkan kemudahan dengan maksud menghindari biaya yang dirasa mahal dan kerumitan proses serta efisiensi waktu yang sangat dipertimbangkan adalah salah. Dalam kenyataannya kerugian yang akan timbul dikemudian hari lebih besar dibandingkan dengan proses alih perjanjian KPR secara resmi melalui BTN.
3. Kecenderungan masyarakat melakukan perjanjian di bawah tangan sebab masyarakat dewasa ini cenderung lebih memilih kearah yang lebih praktis tanpa berfikir lebih jauh terhadap dampak yang muncul akibat perbuatannya. Anggapan masyarakat terhadap prosedur alih perjanjian KPR adalah

lebih rumit serta memakan waktu, proses analisis kredit yang dimungkinkan untuk tidak diterimanya permohonan alih perjanjian KPR yang diajukan, beserta besaran bunga yang akan di dapat nantinya yang dikhawatirkan lebih mahal karena mengikuti suku bunga baru dari pihak BTN membuat masyarakat enggan melakukan alih perjanjian KPR melalui prosedur yang resmi dan lebih aman.

V. Saran

Berdasarkan hasil temuan dalam penelitian ini, maka dalam penulisan hukum ini dapat diberikan saran berikut :

1. Peningkatan ketelitian penerapan prosedur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah sebagai upaya pencegahan pengalihan perjanjian KPR yang dilakukan di bawah tangan, mengingat masih adanya masyarakat yang terkena imbasnya, dalam penegakannya hukum harus mempertimbangkan berbagai faktor lain diluar hukum yang mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk taat terhadap hukum.
2. Sosialisasi kepada masyarakat dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku pemerintah, dan Pihak bank sendiri melalui media hiburan, seminar dan melalui penyebaran brosur mengenai



prosedur pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat atau bahkan tayangan iklan yang ada dipusat kota maupun di *traffic light* agar masyarakat paham pentingnya alih perjanjian KPR yang aman dan dilindungi hukum sebagai upaya peningkatan kesadaran hukum bagi masyarakat.

3. Penegasan-penegasan terhadap tatacara pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan akibat yang timbul jika alih perjanjian KPR dilakukan di bawah tangan dengan komunikasi yang baik

setiap ada masyarakat yang mengajukan KPR.

4. Negara memiliki sebuah fungsi *prosperity* (kesejahteraan) yang tertuang dalam UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28 H Ayat 1, maka negara diharapkan mampu meningkatkan kesadaran ber hukum dengan cara Peningkatan koordinasi antar *stakeholders* yaitu masyarakat, pemerintah, badan pemerintahan maupun swasta sebagai upaya nyata dalam mewujudkan cita-cita Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA :

BUKU

Ibrahim, Johanes, *Mengupas Tuntas Kredit Komersil dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank, (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung : Mandar Maju, 2004)

Ibrahim, Johanes, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*, (Bandung : CV. Utomo, 2004)

Sulistiyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011).

HASIL WAWANCARA

Hasil wawancara dengan Dessiana Anggarini Staff analis kredit

Bank Tabungan Negara, pada tanggal 10 januari 2013

Hasil wawancara dengan Adryansjah H. Nasution, General Administrasi Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, pada tanggal 10 januari 2013

Samekto, Adji, Perkuliahan MPPH, Magister Ilmu Hukum, (Semarang : 28 Oktober 2012),

INTERNET :

<http://pusham.uii.ac.id/files.php?type=data&lang=id&id=11>,
halaman 2

<http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>,
diakses tanggal 15 januari 2013