

# Sewa beli rumah dengan perumahan umum pembangunan perumahan nasional (Perum-Perumnas) melalui fasilitas kredit pemilikan rumah bank tabungan negara (KPR-BTN)

Machfuddin Hardjasmita, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20202085&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

### <b>ABSTRAK</b><br>

Masalah Pokok: Hakekat Pembangunan Nasional Negara kita, adalah Pembangunan manusia seutuhnya baik lahir maupun bathin. Salah satu kebutuhan manusia yang pokok dewasa ini adalah rumah. Agar supaya kebutuhan akan rumah ini dapat terpenuhi dan terjangkau oleh anggota masyarakat, terutama yang bertempat tinggal di kota-kota dan berpenghasilan rendah sedang. Maka Pemerintah membentuk suatu Badan Usaha yang berfungsi pokoknya adalah menyediakan perumahan rakyat yang berupa bangunan rumah sederhana yang dapat dimiliki dengan cara angsuran (kredit). Badan Usaha tersebut bernama Perusahaan Umum Pembangunan Rumah Nasional (Perum-Perumnas). Dana Pembangunan rumah tersebut melalui Bank Tabungan Negara, yang telah mendapat tugas tambahan dari Pemerintah untuk melaksanakan pemberian kredit pemilikan rumah yang berupa pemberian kredit hypotik, kepada anggota, masyarakat yang membutuhkannya dan memenuhi syarat. Rumah tersebut diperoleh dengan cara sewa-beli dengan Perum-Perumnas.

Metode Riset: Riset atau penelitian adalah suatu yang harus dilakukan, di dalam pengumpulan data untuk penulisan suatu karya ilmiah. Dalam melaksanakan riset ini, peneliti dapat menggunakan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Dalam hal penulis mengumpulkan dan mengolah data-data, pada penelitian kepustakaan penulis mendapatkan bahan - bahan dari buku-buku, brosur-brosur, tulisan-tulisan lainnya yang berupa karya ilmiah dari pada Sarjana Hukum dan dikaitkan dengan yang ada hubungannya dengan judul skripsi. Juga dalam penelitian lapangan penulis langsung mengadakan observasi ke obyek penulisan dan mengadakan wawancara dengan para pejabat atau petugas yang ada hubungannya dengan judul skripsi ini ialah para pejabat Perum-Perumnas.

Hal-hal yang ditemukan: Tujuan pemberian kredit pemilikan rumah oleh BTN adalah membantu penanggulangan perumahan bagi pegawai negeri dan pegawai swasta yang masih belum mempunyai rumah milik pribadi. Pada perjanjian kredit terlihat adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang mana BTN memberi kredit, di berilebih banyak hak kalau dibandingkan dengan hak dari pada peminjam, juga peminjam dibebani lebih banyak kewajiban. Untuk menjamin pelunasan pinjaman kredit itu di samping rumah dan tanahnya dijadikan jaminan hipotik, juga terdapat surat kuasa dari peminjam untuk setiap bulannya gajinya langsung dipotong bendaharawan/pemotong gaji dari Instansi mana si peminjam bekerja. Sifat dari surat kuasa ini tidak dapat ditarik sebelum pembayaran kredit terakhir. Jadi dalam pemberian KPR ini terdapat dua perjanjian yang bersifat aksesoir yakni hypotik dan kuasa pemotongan gaji/pensiun. Juga terlaksananya sewa beli rumah dengan Perum - Perumnas ini melalui dua tahap perjanjian yang satu sama lain sangat erat hubungannya ialah tahap pertama dengan Perum-Perumnas adalah "Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli" (PPJB). Tahap kedua dengan Bank Tabungan Negara adalah melalui "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dengan yang membutuhkan rumah. Kesimpulan: Untuk mencapai tujuan terakhir pembangunan perumahan, di mana agar setiap keluarga

Indonesia, menempati rumah yang layak, maka salah satu caranya adalah melalui sewa-beli rumah dari "Perum-Perumnas dengan fasilitas, kredit dari Bank Tabungan Negara" Di samping hal-hal yang penulis temukan di atas maka "isi perjanjian" yang blanko naskahnya telah disediakan oleh Perum-Perumnas dan Bank Tabungan Negara, pada prinsipnya telah sesuai dengan azas-azas Hukum.Perdata pada umumnya dan Hukum Perjanjian pada khususnya.

Saran-saran: Penulis sampaikan supaya benar-benar berguna untuk mengatasi masalah perumahan yang sangat sulit. Agar benar-benar para peminjam kredit itu adalah orang yang sebenarnya belum mempunyai rumah. Dan dalam masalah sewa-beli perlu segera dibuat peraturan-peraturan yang tegas yang berupa undang-undang. Juga perlu ditinjau kembali Undang-Undang pokok tentang perumahan yang telah ada (Undang-undang No. 1 tahun 1964), untuk disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dewasa ini dan yang akan datang.