

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan pokok hidup manusia, akan tetapi memiliki rumah bukanlah hal yang mudah. Mengingat harganya yang semakin melambung tinggi, banyak masyarakat yang kesulitan memperoleh rumah. Terutama masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah.

Bank sebagai lembaga pembiayaan membantu pemerintah mengurangi kesulitan ekonomi masyarakat berkaitan dengan masalah tersebut. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR sangat dibutuhkan masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa 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.<sup>1</sup> Berdasarkan rumusan defenisi bank dapat dipahami pula bahwa fungsi bank adalah selain menghimpun dana masyarakat, juga menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, sebab sering ada anggota masyarakat yang jual beli barang dengan kreditan. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

mengangsur.<sup>2</sup> Selain itu banyak anggota masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk kebutuhannya. Mereka pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.<sup>3</sup> Terbukti kredit tersebut cukup efektif membantu masyarakat. Dalam pengajuan kredit tersebut, syarat yang diberikan salah satunya dengan menggunakan jaminan untuk menghindari kerugian dari pihak bank. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dalam praktek perbankan masalah jaminan ini sangat penting sekali terutama pada kredit yang dilepas kepada nasabahnya.<sup>4</sup> Dalam perjanjian KPR yang menjadi jaminan kredit ialah hak atas tanah, bukan tanah secara fisik, UUPA menyatakan hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dibebani hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang.

KPR pada prinsipnya juga sama dengan kredit pada umumnya yang obyeknya adalah dana / uang yang kemudian diberikan rumah. Dari rumusan

---

<sup>2</sup>Gatot Supramono, S.H., *Perbankan dan Masalah Kredit*, Unipress, Jakarta, 1996, hlm.44

<sup>3</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/kredit\\_pemilikan\\_rumah](http://id.wikipedia.org/wiki/kredit_pemilikan_rumah), diunduh pada tanggal 20 Desember 2014 pukul 23:00

<sup>4</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm.50-51.

tersebut dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas.

Bank Rakyat Indonesia (BRI) memiliki visi untuk menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah dan memiliki misi untuk melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat serta memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>5</sup>

Dalam mengabulkan permohonan KPR, BRI selalu melakukan usaha maksimal dengan menganalisis setiap pengajuan KPR. Sesuai dengan visi dan misinya, BRI memberikan kemudahan bagi nasabah dalam mengajukan proses kredit pemilikan rumah, seharusnya kemungkinan terjadinya wanprestasi sangat tidak dimungkinkan, namun pada praktiknya perjalanan kredit ini tidak selalu lancar, banyak terjadi nasabah tidak menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan. Pada hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal – hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank. Akibat nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya, maka menjadikan perjalanan kredit terhenti atau macet. Bank tentunya sudah memprediksi akan

---

<sup>5</sup> [www.bri.co.id/articles/10](http://www.bri.co.id/articles/10) diunduh pada tanggal 6 Juni pukul 14:00

timbulnya keadaan seperti ini. Dalam menyelesaikan kredit bermasalah bank biasanya menggunakan dua cara yaitu:

1. Penyelamatan Kredit
2. Penyelesaian Kredit

Dalam menggunakan penyelamatan kredit, pihak bank melakukan langkah penyesuaian dengan restrukturisasi kredit dan diperlukan adanya kemauan dan etika baik serta kooperatif dari debitur agar bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh bank karena dalam penyelesaian kredit melalui restrukturisasi lebih banyak negosiasi dan solusi untuk menentukan syarat dan ketentuannya.

Sedangkan dalam menggunakan penyelesaian kredit biasanya ditempuh dengan melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelesaian kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.<sup>6</sup>

Namun dengan hasil lelang yang didapatkan seringkali belum mencukupi dengan jumlah hutang yang dimiliki debitur sedangkan debitur tidak memiliki harta benda lagi guna menutupi kekurangan hutang yang tersisa dan kebijakan apa yang digunakan oleh bank untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Kejadian harga penjualan lelang belum dapat menutupi seluruh hutang debitur biasanya karena multi faktor yaitu:

- a. Kelalaian

---

<sup>6</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Pengkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm.265

Namun kelalaian ini sangat jarang terjadi, karena pihak bank sangat teliti dalam menganalisis pengajuan KPR

b. Pengecilan nilai jaminan

Hal ini yang biasanya terjadi, hal ini diakibatkan oleh banyak faktor seperti:

1. Terjadi pembangunan disekitar lokasi yang mengakibatkan pengaruh negatif, misal jalan tersebut menjadi rusak akibat banyak kendaraan alat berat
2. Akses jalan berubah, seperti pada awal pengajuan KPR akses jalan masih mudah dan lancar namun seiring dengan waktu dan makin padat penduduk akses jalan menjadi macet
3. lokasi rawan kejahatan
4. bangunan tidak layak huni karena tidak terawat, lokasi tidak berkembang, dan struktur tanah yang tidak baik.

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BRI TEMANGGUNG”**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada BRI Temanggung?

2. Upaya – upaya apa yang dapat dilakukan bank untuk mengatasi kredit macet yang akan timbul pada kredit pemilikan rumah?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya-upaya yang dilakukan bank untuk mengatasi kredit macet yang akan timbul pada kredit pemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis cara bank melakukan analisis terhadap permohonan kredit pemilikan rumah yang diajukan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan terhadap kreditur atas sengketa kredit macet yang terjadi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

### **D. Tinjauan Pustaka**

#### **1. Perjanjian**

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdara. Dikatakan salah satu sumber perikatan karena sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih ada sumber hukum lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis dan ilmu pengetahuan hukum.

#### **2. Pengertian Kredit**

Berdasarkan undang - undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yaitu mewajibkan

pihak peminjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

### **3. Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit yaitu perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.<sup>7</sup> Pengertian perjanjian kredit, dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank.<sup>8</sup> Bahkan dalam Undang- Undang Perbankan sendiri yakni Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit, tetapi istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet nomor 15/EK/10 Tanggal 3 Oktober 1996 Jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb Tanggal 8 Oktober 1996 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian.<sup>9</sup>

### **4. Kredit Bermasalah**

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah

---

<sup>7</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit*, Grafiti, Jakarta, 2009, hlm.14.

<sup>8</sup> <http://ercolaw.com>, diunduh pada tanggal 26 Desember 2014 pukul 21:00 WIB

<sup>9</sup> Sutarno, *op.cit.*, hlm.97

diperjanjikan. Keadaan demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktunya habis, adalah wanprestasi.<sup>10</sup>

## **5. Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Yang dijaminkan adalah objek KPR yaitu bangunannya.

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat

---

<sup>10</sup> Gatot Supramono, S.H., *op.cit.*, hlm.131



Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Dalam pemberian kredit ditentukan juga unsur waktu. Unsur waktu ini merupakan jangka waktu atau tenggang waktu tertentu antara pemberian atau pencairan kredit oleh bank dengan pelunasan kredit oleh debitur. Lazimnya pelunasan kredit tersebut dilakukan melalui angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan dari debitur, misalnya KPR dengan jangka waktu 25 tahun.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Obyek Penelitian**

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada BRI Temanggung

### **2. Subyek Penelitian**

- a. Pimpinan Cabang Bank BRI Temanggung
- b. Nasabah KPR Bank BRI Temanggung

### **3. Sumber Data**

Sumber data terdiri dari:

#### **a. Data Primer**

Data yang diperoleh secara langsung dari lapangan penelitian atau dari subyek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dan atau angket.

#### **b. Data Sekunder**

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan dokumen, seperti peraturan perundang-undangan, rancangan peraturan perundang-undangan, literatur, dan kamus.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi lapangan, dilakukan dengan cara:

- 1) wawancara, yang dapat berupa wawancara bebas maupun terpimpin.
- 2). Angket, yang dapat berupa angket terbuka, tertutup maupun gabungan
- 3). observasi dapat dilakukan terhadap pihak terlibat atau tidak terlibat.

b. Studi pustaka, dilakukan dengan cara menelusuri dan mengkaji jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

c. Studi dokumen, dilakukan dengan cara mencari, menemukan dan mengkaji berbagai dokumen seperti putusan pengadilan, risalah sidang dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

#### 5. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

#### 6. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan data adalah kegiatan mengorganisasikan data penelitian sedemikian rupasehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan. Penulisan menggunakan analisi data yang bersifat kualitatif yaitu dengan mengumpulkan

semua data yang diperlukan kemudian dicari hubungannya secara sistematis dan logis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.<sup>11</sup>

## **F. Kerangka Skripsi**

Bagian pertama yang akan dituangkan dalam bagian pokok adalah Bab I tentang Pendahuluan. Bab I ini memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pikir, serta metode penelitian.

Bagian kedua yang akan dituangkan dalam bagian pokok selanjutnya adalah Bab II tentang perlindungan terhadap kreditur atas sengketa kredit macet yang terjadi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Bab II Berisi tentang landasan teori, semisal: istilah dan pengertian Perjanjian Kredit, fungsi Perjanjian Kredit, dasar hukum Perjanjian Kredit. Bab III tentang hasil penelitian dan pembahasan.

Bagian terakhir adalah Bab IV yaitu Penutup, pada Bab IV ini berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan tentang jawaban atas permasalahan yang telah diteliti yang menjadi objek penelitian setelah dianalisis. Saran menguraikan tentang rekomendasi terhadap hasil kesimpulan dalam penelitian ini.

---

<sup>11</sup> Tim Penyusun, *Buku Panduan Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm.18-21