

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pembangunan nasional, yang menitik beratkan pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut. Adanya kebutuhan pokok atau primer manusia erat kaitannya dengan tujuan negara Indonesia yaitu menyejahterakan masyarakat. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan.

Semakin bertambahnya populasi penduduk Indonesia saat ini, maka kebutuhan primer masyarakatpun menjadi semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.¹

Seperti yang kita ketahui harga tanah atau rumah semakin hari tidak semakin menurun melainkan semakin meningkat. Hal ini dikarenakan semakin hari manusia semakin bertambah sedangkan luas tanah tetap,

¹ Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni, hal. 183

sehingga persaingan untuk memiliki tempat tinggal sangatlah ketat dan hal tersebut memicu meningkatnya harga tanah atau rumah. Harga rumah yang mahal menimbulkan masalah yang serius mengingat rumah merupakan dalam golongan kebutuhan pokok manusia yang bagaimanapun caranya manusia harus memiliki rumah untuk bertempat tinggal.

Perumahan dan Pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan dalam masyarakat Indonesia selain itu peranan perbankan dalam pembangunan nasional di bidang ekonomi suatu bangsa sangat vital layaknya sebuah jantung dalam tubuh manusia.² Perbankan berperan sebagai penyalur dana bagi kegiatan usaha yang sedang berkembang, yang diharapkan nantinya usaha usaha ini dapat memperkuat perekonomian suatu negara dan mendukung pembangunan nasional. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dengan adanya masalah harga rumah maupun tanah yang mahal maka dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dapat dilakukan melalui cara salah satunya adalah dengan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diikat oleh perjanjian. Suatu perjanjian adalah semata – mata untuk suatu

² Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2003, hal 5

persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.³

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini merupakan program yang dikeluarkan oleh salah satu badan usaha yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali. BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang jasa keuangan dan perbankan. BTN memiliki banyak program – program yang bertujuan menarik nasabah untuk ikut dalam program – program tersebut, termasuk program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang digunakan untuk membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni.

Tujuan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yakni membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara *cash* atau tunai dalam jumlah yang banyak. BNI lebih menekankan pada pembelian tempat tinggal atau rumah karena rumah merupakan salah satu dari kebutuhan primer yang mempunyai sifat harus dimiliki oleh setiap orang.

KPR di BTN terdapat dua jenis, yaitu KPR Platinum dan KPR Subsidi. KPR Platinum yaitu kredit pemilikan rumah dari bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*, baik untuk pembelian

³ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Citra Aditya Abadu, hal. 93

rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari bank lain. KPR BTN Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah program kerja sama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat dengan suku bunga rendah, cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah dan tampak rumah susun.⁴

Dengan adanya jenis KPR yang dikeluarkan oleh Bank BTN akan meningkatkan minat dari masyarakat yang ingin membeli ataupun merenovasi rumah dengan pengajuan kredit. Berdasarkan data pada Bank Tabungan Negara, jumlah debitur atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selalu meningkat setiap tahunnya. Tetapi disisi lain masih banyak yang berhasil lunas dan ada juga sebagian yang terdapat masalah di dalam proses pengkreditannya. Untuk mengajukan kredit rumah KPR BTN haruslah dengan perjanjian kredit sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Akibatnya, munculah hubungan hukum dari suatu perikatan yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk dari akibat hukum suatu kontrak. Sedangkan, menurut Pasal 1 angka 11 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank

⁴ Bank BNI, “BNI Griya Personal/Pinjaman”, www.bni.co.id , diakses pada 25 Agustus 2021

dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam hubungan perjanjian antara pihak kreditur (Bank) dengan debitur (pembeli) dimana pihak kreditur (Bank) berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.⁵

Perjanjian kredit dalam program KPR juga tidak lepas dari andil para pihak yang terdapat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Terdapat 3 pihak yang terlibat dan para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur. Secara singkat hubungan para pihak diatas dalam transaksi pengadaan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah konsumen (debitur) sebagai pembeli, membeli rumah dengan pengembang (*developer*) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa

⁵ Muchdarsyah Sinungan MZ, 1987, *Dasar – Dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Jakarta : Penerbit Bina Aksara, hal. 12

70% konsumen meminjam/kredit melalui bank (kreditur), oleh bank pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian disalurkan/dicairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah. Jadi, pihak debitur hanya tinggal membayar angsuran atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada pihak bank (kreditur).

Kenyataannya, pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan mengembalikan pinjaman atau hutangnya kepada bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut wanprestasi. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa: a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, b. melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melakukan wanprestasi atas kredit rumah melalui KPR pada Bank Tabungan Negara merupakan permasalahan yang sudah tidak asing lagi bagi pihak bank yang membiayai kredit rumah tersebut, akhir dari permasalahan debitur wanprestasi adalah penyitaan tanah beserta rumah yang menjadi jaminan atas kredit rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN. Karena pihak bank sendiri tidak mau rugi atas wanprestasi debitur maka dilakukan lelang terhadap rumah

yang sebelumnya milik debitur yang sudah disita oleh pihak bank karena tidak bisa memenuhi tugasnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya ke dalam penulisan bentuk karya ilmiah yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali)”**.

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam suatu penelitian salah satu hal yang penting dan suatu rangkaian pelaksanaan penelitian ilmiah guna menghindari terjadinya penyimpangan terhadap pokok masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian dilaksanakan dengan tujuan agar dapat memberikan kegunaan yang jelas. Tujuan dilakukannya penelitian dan penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali.
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan konsep tentang praktek di pekerjaan hukum, khususnya mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali dan bentuk penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikam wawasan oleh mahasiswa dan masyarakat tentang proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali dan bentuk penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali.

E. Kerangka Pemikiran

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan

solusinya baik oleh pemerintah bersamasama dengan masyarakat selaku pengusaha, maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan salah satu program dari Bank BTN Cabang Boyolali dengan didukung pendanaannya, merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Dengan adanya hal tersebut maka diperlukannya adanya kesepakatan para pihak yang mengikat dituangkan ke dalam sebuah dokumen yaitu perjanjian kredit.

Suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit dan debitur sebagai pihak peminjam atau penerima kredit diperlukan suatu pengaturan hukum melalui perjanjian kredit jual beli rumah. Di dalam pelaksanaan perjanjian kredit perlu dilakukan peninjauan hukum terhadap praktik jual beli rumah dengan cara kredit dimana kedudukan surat perjanjian ini nantinya dapat digunakan untuk meminimalkan resiko yang terjadi.

Perjanjian kredit menimbulkan hubungan hukum antara debitur dan kreditur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dimana seiring berjalannya kredit akan menimbulkan dua kemungkinan, yaitu perjanjian tidak berjalan lancar (pada saat jatuh tempo prestasi terpenuhi/lunas), atau perjanjian tidak berjalan lancar (pada saat jatuh tempo debitur tidak memenuhi prestasi). Ketika prestasi tidak terpenuhi maka terjadilah wanprestasi sehingga perlu adanya upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur (bank) untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian kredit berupa penjualan di bawah tangan jika itu lebih menguntungkan kedua belah pihak.

Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit pemilikan rumah adalah masalah jaminan dari 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.

Sehingga perlu adanya upaya hukum yang harus dilakukan oleh salah satu pihak baik pihak kreditur (bank) maupun pihak debitur (peminjam/pembeli) apabila salah satunya telah melakukan suatu perbuatan hukum yaitu wanprestasi.

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif sebab dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi adanya wanprestasi di Bank BTN Cabang Boyolali.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri dari satu jenis. Namun, jenis tersebut tidak saling berkaitan. Berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum kemudian diaplikasikan sebagai penjelasan tentang seperangkat data.⁶

3. Lokasi Penelitian

Lokasi untuk melakukan penelitian ini adalah di Bank BTN Cabang Boyolali.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer ialah data yang diperoleh secara langsung dari sumber penelitian untuk melakukan observasi maupun wawancara dari lokasi penelitian yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali. Data yang diambil berkaitan langsung dengan penelitian yang diangkat oleh penulis

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali melainkan dari buku, dokumen – dokumen resmi, – buku, jurnal, dan literature lain yang relevan dengan penelitian ini.⁷

5. Metode Pengumpulan Data

⁶ Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 12

⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Pers, hal. 12

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan studi kepustakaan yang diperoleh dari buku-buku, hasil penelitian, maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi adanya wanprestasi di Bank BTN Cabang Boyolali.

b. Studi Lapangan

Penulis dalam menyusun penelitian ini juga menggunakan studi lapangan yaitu memperoleh data dengan teknik wawancara dimana penulis mengajukan pertanyaan – pertanyaan secara langsung baik kepada karyawan maupun pihak bank yang bersangkutan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali.

6. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

G. Sitematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam penulisan skripsi ini maka diperlukan sistematika sedemikian rupa. Adapun sistematika skripsi sebagai berikut :

BAB I berisi pendahuluan pada bab ini, memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II berisi Tinjauan Pustaka dalam bab ini akan menjelaskan tentang tinjauan umum tentang Pengertian Kredit, Pengertian Perjanjian Kredit, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Jaminan Kredit, dan Pengertian Wanprestasi.

BAB III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan dan membahas tentang proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali serta bentuk penyelesaian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Boyolali.

BAB IV berisi penutup dalam bab ini memuat adanya Kesimpulan dari keseluruhan dan Saran.