

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat 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. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat 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.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang

dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.¹

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

Selain pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh perorangan secara langsung melalui perbankan ada pula perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.

Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta pada praktiknya tidak selalu lancar. 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. Maka akan terjadi sengketa yang disebut kredit macet. Bank tentunya sudah memprediksi akan timbulnya keadaan seperti ini, sehingga pihak Bank sudah mempunyai langkah-langkah strategi berkaitan dengan penyelesaian kredit macet kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai bahan skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK. CABANG SURAKARTA”**.

B. Rumusan Masalah

Di dalam penulisan skripsi ini diperlukan adanya penelitian yang dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan skripsi ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidak konsistenan di dalam penulisan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta ?
2. Apa yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta ?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian apabila terjadi kredit macet dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.
2. Mengetahui hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.
3. Mengetahui bentuk penyelesaian apabila terjadi kredit macet dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Manfaat secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi Ilmu Hukum khususnya Hukum Perjanjian.

2. Manfaat secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

- a. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta;

- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.² Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan skripsi ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta. Sedangkan analitis berarti

² Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982), Hal 52

mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada bagaimana penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi

pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³

b. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia ;
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 3) Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian kredit;
- 4) Dokumen-dokumen perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁴

³ Soetrisno Hadi, *Metodolog Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

⁴ Soeryono Soekanto, *Op. Cit.* Hal. 10.

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

F. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II : LANDASAN TEORI

- A. Tinjauan Umum Tentang Bank
 - 1. Pengertian Bank
 - 2. Asas-Asas Hukum Perbankan
 - 3. Fungsi Bank

4. Tujuan Bank

5. Jenis-Jenis Bank Dan Kegiatan Usahanya

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

2. Asas-Asas Perjanjian

3. Jenis-Jenis Perjanjian

4. Syarat-Syarat Perjanjian

5. Wanprestasi

6. Berakhirnya Perjanjian

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

2. Unsur-unsur Kredit

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

4. Jenis Kredit

D. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

2. Bentuk Perjanjian Kredit

3. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Baku

4. Isi Perjanjian Kredit

E. Tinjauan Umum Mengenai Kredit Pemilikan Rumah

1. Pengertian Dan Jenis Kredit Pemilikan Rumah

2. Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah

3. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

F. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

1. Pengertian Umum mengenai Hak Tanggungan
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan
3. Asas-asas Hak Tanggungan
4. Subyek Hak Tanggungan
5. Obyek Hak Tanggungan
6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan
7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
9. Hapusnya Hak Tanggungan
10. Pencoretan Hak Tanggungan

BAB III : PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

- A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta
- B. Hal Menyebabkan Terjadinya Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta.
- C. Bentuk penyelesaian apabila terjadi kredit macet dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

KESIMPULAN