

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara berkembang yang sekarang ini sedang melaksanakan pembangunan di berbagai bidang yang berpedoman pada Undang-Undang Dasar 1945 alinea 4 (empat) yaitu, melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pembangunan nasional Indonesia untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 telah mencapai berbagai kemajuan termasuk dibidang ekonomi yang cukup tinggi dan tingkat inflasi yang terkendali.

Pembangunan ekonomi di suatu negara sangat bergantung pada perkembangan dinamis dan kontribusi nyata dari sektor perbankan. Pasca krisis ekonomi moneter di Indonesia memberikan gambaran nyata betapa peran strategi sektor perbankan sangat penting. Ketika sektor perbankan terpuruk, perekonomian nasional juga ikut terpuruk. Demikian sebaliknya, ketika perekonomian mengalami stagnasi, sektor perbankan juga terkena imbasnya dimana fungsi intermediasi tidak berjalan normal.¹

¹ Nurul Wardhani, 2010, *Pelaksanaan Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Pada Bank Rakyat Indonesia Unit Kuwarasan Cabang Gombang*, Surakarta: Jurnal Hukum, hal.17.

Lembaga keuangan merupakan bagian terpenting dan sangat berpengaruh terhadap kelancaran perekonomian di Indonesia, baik dilihat dari segi mikro maupun makro. Sebagai negara berkembang demi kelancaran perekonomian Indonesia dipengaruhi dengan perbankan yang baik. Menurut Undang-undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998, jenis perbankan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat (BPR). Bank umum adalah bank yang menjalankan semua kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan atas prinsip-prinsip syariah. Sedangkan bank perkreditan rakyat adalah lembaga keuangan yang memberikan pelayanan simpan pinjam berupa deposito berjangka panjang yang nantinya digunakan oleh bank pengkreditan rakyat sebagai dananya.

Semakin pentingnya bank untuk kebutuhan masyarakat dan meningkatnya perekonomian, maka diketahuilah pula bahwa fungsi bank yaitu sebagai penghimpunan dana bagi masyarakat serta menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat. Penyaluran dana yang diberikan bank kepada masyarakat dalam bentuk kredit.²

Kredit merupakan bentuk penyaluran atau memperoleh dana secara cepat. Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, (Hasibuan, 2008:87). Jadi kredit merupakan bentuk pinjaman oleh nasabah kepada bank dalam bentuk uang maupun barang dengan adanya perjanjian oleh nasabah kepada bank dalam bentuk uang maupun barang dengan adanya

² Nur Suci Atmawati, 2015, *Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan*, Malang: Jurnal Administrasi Bisnis, hal.1-2.

perjanjian, waktu pinjaman yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi, dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang digunakan oleh seseorang atau badan usaha (Kasmir, 2008:110). Kredit konsumtif terdiri dari kredit modal pribadi, kredit perumahan, kredit barang-barang kebutuhan rumah tangga, kredit kendaraan bermotor dan kredit lainnya yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR oleh bank dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. Kredit ini sangat diminati oleh masyarakat mengingat bahwa rumah adalah kebutuhan pokok masyarakat, apalagi dengan adanya KPR Bersubsidi yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai Wiraswasta, dan Wiraswasta yang merupakan kepemilikan rumah pertama (btn.co.id). pada saat pemberian kredit membutuhkan sebuah sistem yang digunakan untuk memantau pemberian kredit tersebut.³

Pemberian kredit berarti pemberian kepercayaan. Kepercayaan dari pihak pemberi mengandung arti bahwa pihak penerima akan mempergunakan prestasi yang diterimanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dan

³ Wulan Angka Sari & Raden Rustam Hidayat, 2016, *Analisis Sistem Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit*, Jurnal Administrasi Bisnis, hal.92.

mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut pada suatu waktu tertentu di masa yang akan datang. Pelepasan kredit berarti menghadapi kemungkinan-kemungkinan tertimpa resiko dan di segi lain pendapatan bank terutama berasal dari kegiatan kredit. Kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*).⁴

Untuk dapat melaksanakan kegiatan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit maka bank didalam penyaluran kredit harus memenuhi prinsip 5 C, 3 R, yang terdiri dari :

Prinsip 5 C yaitu :

1. *Character* (watak), calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting.
2. *Capacity* (kemampuan), bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.
3. *Capital* (modal), bank harus meneliti modal calon debitur selain besarannya juga strukturnya.
4. *Collateral* (jaminan), jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat dengan hak atas jaminan sesuai jenis jaminan yang diserahkan.

⁴ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hal.31.

5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi), menjadi pertimbangan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif maupun negatif terhadap usaha calon debitur.

Prinsip 3 R yaitu :

1. *Returns* atau *returing* (tentang hasil yang dicapai), sejauh mana calon debitur dapat diperkirakan memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya (bunga dan biaya-biaya).
2. *Repayment* (tentang pembayaran kembali), kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus dapat diperkirakan.
3. *Risk bearing ability* (tentang kemampuan untuk menanggung resiko), kemampuan calon debitur untuk menanggung resiko, dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan atas usaha debitur.

Prinsip-prinsip diatas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya sebelum dibuatnya perjanjian kredit. Prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta menghindari kerugian pihak bank ataupun munculnya kredit bermasalah.

Pada prakteknya dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), banyak terjadi debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau melanggar perjanjian yang dinyatakan wanprestasi, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya seperti :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya⁵

Jika debitur sebagai pihak yang wajib memenuhi kewajibannya tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian, maka kreditur yang merasa di rugikan oleh sikap debitur tersebut, dapat melakukan permintaan ganti rugi yang diderita oleh kreditur, sehingga debitur harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi dan bisa juga dapat bertanggung jawab atas perbuatannya jika debitur ataupun kreditur melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya menjadi sebuah skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB HUKUM ANTARA BANK DENGAN KONSUMEN DALAM PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan permasalahan yang akan diteliti serta untuk mencapai tujuan penelitian yang lebih mendalam dan terarah, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

⁵ Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, hal.45.

1. Bagaimana proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kantor Cabanag Solo ?
2. Bagaimana peraturan yang berlaku pada pihak bank serta hak dan kewajiban pihak bank dengan nasabah dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kantor Cabanag Solo ?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah jika salah satu pihak melakukan kesalahan ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu kegiatan penelitian harus memiliki tujuan yang jelas yang hendak dicapai. Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kantor Cabang Solo.
2. Untuk mengetahui peraturan yang berlaku pada pihak bank serta hak dan kewajiban pihak bank dengan konsumen (nasabah) dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kantor Cabang Solo.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah jika salah satu pihak melakukan kesalahan.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan di atas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Bagi Penulis Pribadi

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan bagi penulis, khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai tanggung jawab hukum antara bank dan nasabah dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah.

2. Manfaat Bagi Masyarakat

Hasil dari penulisan ini diharapkan dapat memberikan wawasan, pengetahuan serta pencerahan kepada masyarakat luas sehingga dapat dijadikan pedoman untuk masyarakat, jika sewaktu-waktu di dalam melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mendapati suatu permasalahan, yang tidak dapat dipungkiri hal tersebut masih dapat terjadi, hal ini memiliki keterkaitan dengan tanggung jawab hukum antara Bank dan Nasabah dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah.

3. Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya hukum yang berkaitan dengan proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang didasarkan pada peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pemberian kredit ini.

E. Metode Penelitian

Penelitian (*research*) berarti pencarian kembali, pencarian yang dimaksud dalam buku ini adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (*ilmiah*), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu.⁶ Sehingga dalam metode penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode normatif. Penelitian normatif adalah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum normatif.⁷ Sehingga pada penelitian ini penulis akan mencari dan menganalisis kaidah-kaidah dan norma-norma hukum yang terkandung dalam suatu peraturan perundang-undangan mengenai tanggung jawab hukum antara bank dengan konsumen dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu menggambarkan secara jelas, sistematis dan menyeluruh terhadap perjanjian, hak dan kewajiban, serta bentuk tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

⁶ Amiruddin & Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal.19.

⁷ Hadikusuma Hilman, 1995, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, hal.60.

3. Sumber Data

Penulis dalam penelitian ini akan menggunakan data sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data sekunder yaitu mencakup dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.⁸ Sehingga dapat dikaitkan dengan data primer yang diperoleh dari penelitian yang penulis dapatkan. Data sekunder terdiri dari beberapa bahan yaitu :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- c) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/ atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁹ Bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku bacaan, laporan-laporan, hasil penelitian hukum, karya ilmiah dan

⁸ Amiruddin & Zainal Asikin, Op. Cit., hal.30.

⁹ *Ibid.* hal.32.

lain-lain yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia.¹⁰

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh melalui :

1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini mengambil lokasi di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Solo

2) Subjek Penelitian

a) Pihak Bank Tabungan Negara (BTN).

b) Pihak konsumen (debitur) yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dimaksud di atas menggunakan teknik sebagai berikut :

a. Studi kepustakaan

Kegiatan mengumpulkan data dengan memeriksa atau mencari dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan

¹⁰ *Ibid*, hal.32.

informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti.¹¹ Penulis menggunakan metode ini untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginvestigasi, dan mempelajari bahan hukum primer serta bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder.

b. Studi Lapangan

Kegiatan pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti guna mendapatkan dan melengkapi data primer, yang dilakukan dengan cara :

1) Observasi

Observasi adalah suatu pengamatan, pencatatan yang sistematis dengan fenomena penyidikan dengan alat indra.¹² Dalam penelitian ini observasi yaitu melakukan pengamatan serta pencatatan terhadap hasil wawancara, dalam catatan proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta hak dan kewajiban kreditur, debitur dan tanggung jawab hukum dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

¹¹ M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal.101.

¹² Sutrisno Hadi, 1982, *Metodelogi Research*, Yogyakarta : Yayasan penerbitan Fakultas Psikologi UGM, hal.136.

2) Wawancara

Wawancara adalah cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.¹³ yang dimaksud dengan bertanya langsung dengan yang diwawancarai yaitu wawancara secara langsung terhadap berbagai pihak yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah.

5. Tehnik Analisis Data

Analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode dan tehnik pengumpulan data dengan cara memakai dan menganalisis data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, dokumen, buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum antara bank dengan konsumen dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah. Setelah itu data sekunder tadi dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung dari studi lapangan oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, sehingga dapat dilakukan pengumpulan data dan penyusunan data secara sistematis dan dapat menguraikannya dengan teratur sehingga dapat dicari pemecahan yang pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan.

¹³ Amiruddin & Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Devisi Buku Perguruan Tinggi PT.Raja Grafindo, hal.19.

F. Sistematika Penelitian Hukum

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan dalam penelitian hukum, maka penulis menyusunnya dalam 4 (empat) bab dimana tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bagian yang dimaksud untuk mempermudah pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Hasil Penelitian
- E. Krangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penelitian Hukum

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Bank
- B. Pengertian Nasabah
- C. Pengertian Perjanjian Kredit
- D. Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
- E. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
- F. Perjanjian Antara Bank dan Nasabah Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

G. Hak dan Kewajiban Para Pihak

H. Tanggung Jawab Hukum atas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

I. Peraturan yang Berlaku Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

J. Berakhirnya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

B. Peraturan yang Berlaku pada Pihak Bank serta Hak dan Kewajiban Pihak Bank dengan Nasabah dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

C. Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah jika Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan.

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN