

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara yang sekaligus merupakan proses pembangunan keseluruhan sistem penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana yang diamanatkan oleh Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹ Pembangunan Nasional adalah Pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat, serta dilaksanakan di semua aspek kehidupan bangsa, sekaligus merupakan pencerminan kehendak untuk terus-menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat dan penyelenggaraan negara yang maju dan demokratis berdasarkan Pancasila.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.

¹Tujuan pembangunan nasional sebagaimana tercantum di didalam pembukaan Undang-Undang Dsar 1945 alinea ke empat.

Disinilah pembangunan nasional berperan sebagai penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan berasaskan oleh Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dengan menciptakan perumahan yang murah dan layak huni untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk :

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah
3. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya, dan
4. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 disebutkan, bahwa pembangunan bidang perumahan dan permukiman ditujukan antara lain :

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman, diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga, di mana pembangunan perumahan dan pemukiman, baik berupa pembangunan perumahan baru maupun pembangunan perumahan di pedesaan dan perkotaan, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.
2. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas, sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.

Salah satu upaya telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, khususnya di bidang perumahan dan pemukiman, adalah penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melalui BANK.

Bank menurut Abdul Rachman adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai jenis jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan barang-barang berharga, pengawasan terhadap mata uang, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan

atas UU No 7 Tahun 1992 Tentang perbankan Pasak 1 (2) : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.²

Pemberian kredit menurut ketentuan Undang-Undang perbankan Indonesia Tahun 1992/1998 yaitu Pemberian kredit adalah salah satu kegiatan usaha yang sah bagi bank umum dan bank perkreditan rakyat. Kedua jenis bank itu tersebut merupakan badan usaha penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit di samping lembaga keuangan lainnya. Berdasarkan Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 pasal 1 ayat (11) yang menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberian kredit perbankan Indonesia 1992/1998 dan peraturan pelaksanaannya, anatara lain yang dikelaurkan oleh Bnak Indonesia dan peraturan intern masing-masing Bank.³

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Memiliki rumah adalah bentuk kesejahteraan bagi setiap orang.Selain merupakan salahsatu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar

² Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada., Hal 28

³ M.Bahsan 2007, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada., hal 74

anggota keluarganya. Melalui rumah orangtua mengajarkan nilai-nilai dasar kekeluargaan kepada anak-anaknya, memiliki rumah juga symbol seseorang dinilai mapan dalam sosialnya. Sayangnya untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnya harga sebuah rumah belakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga memiliki rumah idaman masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai. Disinilah KPR hadir menjadi solusi akan permasalahan tersebut melalui Bank-bank di Indonesia.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut.

Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Peningkatan pemberian KPR oleh bank-bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah, sebagian masyarakat tidak

mampu membeli rumah secara tunai, sehingga ini menjadi peluang bagi bank-bank untuk memasarkan KPR sebanyak-banyaknya.

Dengan adanya program KPR ini, maka akan sangat bermanfaat bagi siapa saja yang ingin memiliki hunian yang lebih layak. Hanya dengan mencicil beberapa juta saja per bulannya, masyarakat sudah bisa memiliki rumah yang layak untuk dihuni, terhindar dari sistem kontrak rumah atau tinggal pada lingkungan hunian yang tidak layak. Disinilah pihak debitur muncul sebagai nasabah bank yang membutuhkan hunian yang layak dan terjangkau. Pelaksanaan pembelian KPR secara mencicil/angsuran dilakukan dengan melalui perjanjian antara bank dengan nasabah secara kredit oleh karena perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian uang ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua belah pihak atau lebih dimana perjanjian kredit menggunakan uang sebagai obyek dari perjanjian. Jadi perjanjian kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur, dimana dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan sesuatu yang abstrak, yang sulit diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan selama beberapa tahun. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsiipil*) yang

bersifat riil. Sebagaimana perjanjian kredit adalah perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada atau berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur⁴. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyatakan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Setelah melahirkan perjanjian maka kedua pihak terjadi hubungan hukum yang masing-masing menimbulkan hak dan kewajiban, apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajiban maka ia harus bertanggung jawab berdasarkan hukum yaitu bertanggung jawab atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dengan demikian maka ia harus mengganti kerugian.

Oleh karena itu belakangan ini masih ada kecenderungan kredit macet yang dialami oleh baik Bank-bank dari pemerintahan maupun swasta, sebagaimana dimaklumi bahwa dalam dunia usaha acapkali dijumpai seorang debitur mengalami kesulitan untuk membayar utang-utangnya atau mengembalikan kreditnya akibat dari debitur/nasabah yang telah ingkar janji (wanprestasi) atau nasabah tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum

⁴Hermansyah, 2009, Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 71.

dalam perjanjian KPR dengan pihak Bank, maka yang melakukan kesalahan tersebut harus bertanggung jawab menurut hukum.

Berangkat dari latar belakang masalah di atas, maka penulis dalam hal ini terdorong dan tertarik untuk mengkaji melakukan penelitian dengan judul :“TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA BANK DENGAN NASABAH PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT DI SOLOBARU, SUKOHARJO”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah disebutkan diatas, penulis merumuskan beberapa pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian antara pihak bank dan nasabah dalam kredit pemilikan rumah di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo ?
2. Bagaimana peraturan dan hak kewajiban pihak bank dan nasabah dalam kredit pemilikan rumah di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo ?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan antara pihak bank dan nasabah dalam kredit pemilikan rumah di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo
2. Untuk mengetahui peraturan dan hak kewajiban pihak bank dan nasabah dalam kredit pemilikan rumah di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo
3. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dalam memperluas pemahaman akan arti pentingnya ilmu hukum dalam teori dan praktek, khususnya dalam hukum acara perdata.

2. Bagi Masyarakat

Dari hasil skripsi ini, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pihak-pihak terutama yang menyangkut penyelesaian perkara perdata, khususnya yang menyangkut jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dengan penulisan skripsi ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum acaraperdata mengenai jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistemika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁵ Oleh karena itu sebelum penulis melakukan penelitian, hendaknya penulis menentukan terlebih dahulu metode yang hendak di pakai, adapun metode penelitian yang digunakan antara lain :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu pendekatan normative karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dalam tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan kredit pemilikan rumah pada bank perkreditan rakyat di Solobaru, Sukoharjo.

2. Jenis Penelitian

Berdasarkan judul dan rumusan masalah maka penulis menggunakan penelitian deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang

⁵ Khudzaifah Dimiyati Dan Kelik Wardiono, 2004, Metode penelitian Hukum, Surakarta, hal 4

menyeluruh dan sistematis mengenai tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Perkreditan Rakyat.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber-sumber hukum penelitian ini dapat dibedakan berupa data sekunder dan data primer. Adapun data sekunder dan data primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Data sekunder tersebut dengan menggunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primernya adalah:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum perbankan, buku tentang kredit, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, atau pendapat para pakar hukum yang relevan dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum.

b. Data Primer

Adapun yang dimaksud dengan data primer adalah data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan melakukan penelitian langsung di lapangan.

1) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi dalam pembuatan skripsi ini dilakukan di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu dengan informan atau responden yang berkompeten dalam Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Yaitu *Account Officer* Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Solo Baru, Sukoharjo.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang diperlukan oleh penulis berupa:

a. Studi Kepustakaan

Metode studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis serta mempelajari data-data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan diperoleh dengan melakukan penelitian secara langsung dengan cara sebagai berikut:

1) Daftar Pertanyaan (*Questionnaire*)

Daftar pertanyaan adalah suatu yang berisikan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal atau suatu bidang. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat lebih terarah, tersusun secara urut dan sistematis.

2) Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*interview*) adalah cara memperoleh informasi dengan cara mengajukan pertanyaan dengan pihak responden yang dipandang memahami objek yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan metode normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan

cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data yang diperoleh dan diolah. Berdasarkan (dengan) norma-norma hukum. Doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada. Pembahasan pada tahap awal dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan buku-buku/literatur yang ada kaitannya dengan tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat dipadukan dengan pendapat responden di lapangan dianalisis secara kualitatif dicari pemecahannya yang kemudian dapat ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab, antara lain :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit
- B. Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

- C. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat
- D. Peraturan Yang Mengatur Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah
- E. Pihak-pihak dalam melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah
- F. Perjanjian Antara Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah
- G. Hubungan Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
- H. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
- I. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
- J. Berakhirnya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses pelaksanaan perjanjian antara pihak bank dan nasabah dalam kredit pemilikan rumah di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo.
- B. Peraturan dan hak kewajiban pihak bank dan nasabah dalam kredit pemilikan rumah di Bank Perkreditan Rakyat Solobaru Kabupaten Sukoharjo

C. Tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran