

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Di era kemajuan jaman saat ini kehidupan masyarakat semakin meningkat, diikuti dengan pemenuhan kebutuhan untuk kelangsungan hidup masyarakat. Kebutuhan primer masyarakat ada tiga yaitu : pangan, sandang, dan papan, atau makanan, pakaian, dan perumahan. Ketiga kebutuhan tersebut yang paling sulit dipenuhi adalah kebutuhan akan perumahan. Hal yang menyebabkan perumahan menjadi kebutuhan yang paling sulit untuk dipenuhi karena daya beli masyarakat saat ini sangat terbatas dan banyak digunakan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, sementara untuk memiliki sebuah rumah dibutuhkan dana yang cukup besar, terutama bagi golongan ekonomi menengah kebawah. Pemerintah menyadari hal tersebut bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, maka dari itu masyarakat memerlukan fasilitas pendanaan berupa kredit kepemilikan rumah (selanjutnya disebut KPR). Salah satu alternatif dalam pendanaan perumahan yang dapat digunakan adalah melalui Bank.

Pengertian Bank tercantum dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang mendefinisikan bank adalah sebagai 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. Jasa Bank sangat penting dalam pembangunan ekonomi pada suatu Negara, dimana Bank menjadi lembaga keuangan yang mampu memberikan dukungan dana bagi perkembangan kebutuhan masyarakat. Seperti yang tercantum dalam pasal 3 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan yaitu: “Fungsi utama perbankan Indonesia yaitu penghimpun dan penyalur dana masyarakat”. Dengan demikian masyarakat dapat mengajukan kredit kepada Bank untuk memenuhi kebutuhannya yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan pihak Bank.

Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank diawali dengan adanya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Maka ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil disini ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah debitur.<sup>1</sup> Jika penyerahan belum terlaksana, maka hutang belum dianggap lahir walaupun sudah diperjanjikan. Perjanjian kredit dapat menimbulkan hubungan utang piutang, dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain. Dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

---

<sup>1</sup>Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 71.

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam pelaksanaan kredit Bank berperan sebagai Kreditur dan Nasabah sebagai Debitur. Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dengan demikian dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dibutuhkan jaminan pemberian kredit untuk memberikan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>2</sup>

Dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam membayar, untuk itu dalam pemberian fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan asas kehati-hatian yaitu: *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *conditions of economic* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan).<sup>3</sup> Prinsip-prinsip tersebut merupakan indikator bagi pihak Bank dalam menilai calon Debiturnya. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya serta menghindari kerugian bagi pihak Bank ataupun muncul kasus kredit bermasalah.

Pemberian kredit yang disebutkan diatas disediakan oleh Bank melalui fasilitas KPR, KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak

---

<sup>2</sup> Jamal Wiwoho, 2011, *Hukum Perbankan Indonesia*, Surakarta: UPT Penerbitan dan Percetakan UNS (UNS Press), hal. 89.

<sup>3</sup> Susanti, 2014, *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (studi di BRI cabang temanggung unit kandang)*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, hal. 2.

Bank selaku Kreditur kepada konsumen sebagai Debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta pembangunan rumah di atasnya. Pada pembelian tanah melalui KPR, perjanjian jual beli rumah didasarkan pada perjanjian awal yaitu perjanjian kredit berikut pengikatan jaminannya.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara Bank dan Nasabah dalam jangka waktu yang lama, beresiko timbul masalah wanprestasi oleh Debitur terhadap Kreditur dalam penyelesaian pelunasan kredit sesuai waktu yang telah diperjanjikan. Masalah tersebut biasanya terjadi karena adanya masalah keuangan yang dialami Debitur, sehingga terjadi wanprestasi yang berakibat ketidakmampuan Debitur membayar sebagaimana mestinya, kelalaian atau kealpaan Debitur dapat menimbulkan sanksi terhadap Debitur. Berkaitan dengan hal tersebut untuk mengatasi masalah keuangan Debitur agar tidak terjadi wanprestasi yang berakibat pada penyitaan obyek perjanjian kredit oleh Bank yang biasanya dilakukan oleh Debitur adalah dengan cara menjual atau mengalihkan obyek perjanjian tersebut. Dengan kata lain Debitur mengalihkan jaminan atas tanah beserta bangunannya kepada Debitur ke II, hal tersebut didasari pada Pasal 1413 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai cara perpindahan hutang dari Debitur I kepada Debitur ke II dengan cara novasi. Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul sebagai berikut: **"TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)"**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis merumuskan beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam kegiatan penelitian. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo?
2. Apakah akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo?
3. Problematika apa yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penulisan hukum ini terdiri dari tujuan obyektif dan tujuan subyektif. Tujuan obyektif adalah tujuan yang berasal dari tujuan penelitian itu sendiri, sedangkan tujuan subyektif berasal dari peneliti. Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

#### **a. Tujuan Obyektif**

- 1) Untuk mengetahui proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.
- 2) Untuk mengetahui akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

- 3) Untuk mengetahui problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

b. Tujuan Subyektif

Menambah wawasan pengetahuan serta pemahaman penulis terhadap teori-teori hukum yang penulis peroleh selama kuliah di Fakultas Hukum untuk diterapkan di dalam skripsi sehingga bermanfaat bagi penulis dan memberi kontribusi pada perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.

2. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian akan mempunyai nilai apabila penelitian tersebut dapat memberikan manfaat bagi para pihak. Penulis berharap kegiatan penelitian dalam penulisan hukum ini memberikan manfaat bagi banyak pihak yang terkait. Adapun manfaat yang diperoleh dari penulisan hukum ini antara lain:

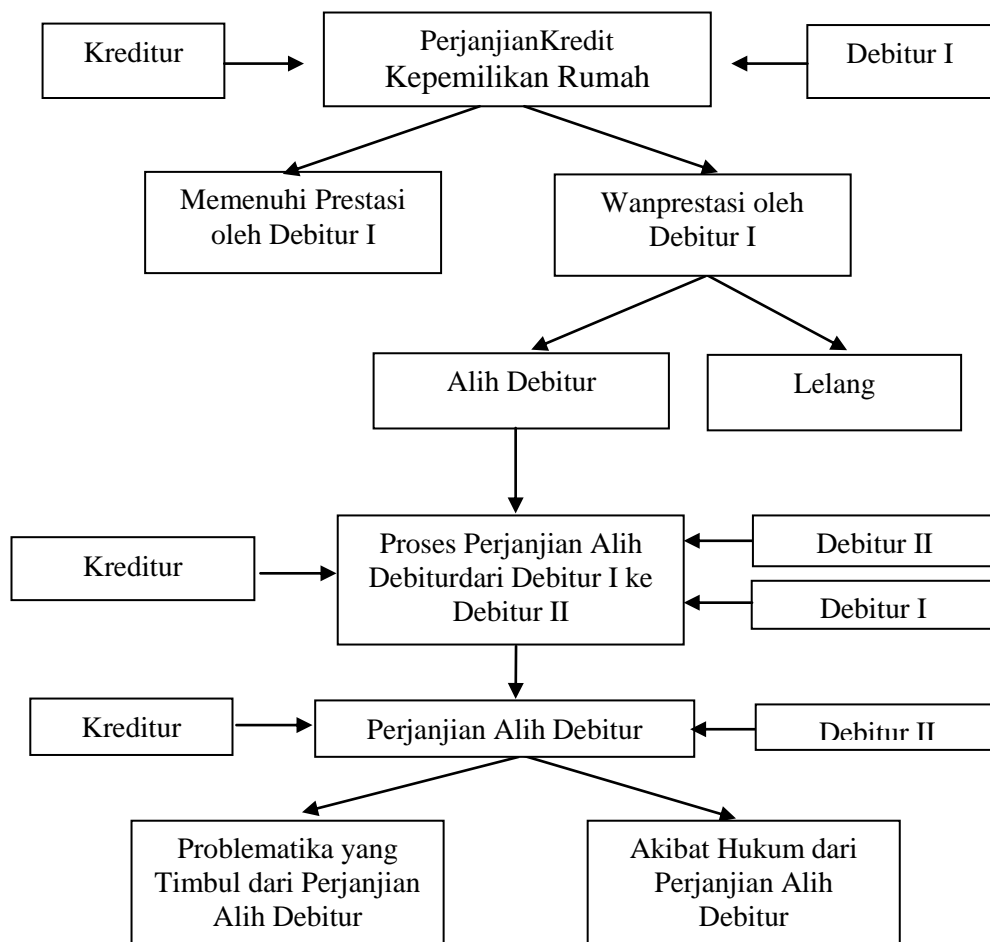
a. Manfaat Teoritis

- 1) Hasil dari penelitian ini diharapkan secara umum dapat memberikan manfaat pada ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya bidang hukum perdata mengenai perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.
- 2) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan berupa referensi ilmiah yang kemudian dapat digunakan untuk penelitian selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

- 1) Memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti serta masukan bagi semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait dengan penelitian ini.
- 2) Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dan serta untuk mengetahui kemampuan penulis terhadap penerapan ilmu yang diperoleh.

**D. Kerangka Pemikiran**



Gambar 1 Kerangka Pemikiran

Keterangan :

Bagian kerangka pemikiran alur pemikiran penulis untuk menganalisis, menjabarkan dan menjawab permasalahan dalam penelitian ini, yakni mengenai Tinjauan Tentang Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Bank BTN Kantor Cabang Solo).

Bagi bank, salah satu dasar yang cukup kuat atas keharusan adanya suatu perjanjian dalam pemberian kredit terhadap nasabahnya, diperoleh dari pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan yang rumusannya sebagai berikut “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”. Kalimat persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam yang disebutkan di atas menjelaskan bahwa sebelum pihak bank memberikan fasilitas kredit kepada debitur maka diharuskan adanya perjanjian antara pihak debitur dan kreditur. Perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian kredit, perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya.

Di dalam penelitian ini, jaminan yang diberikan Debitur I kepada Kreditur adalah tanah beserta pembangunan rumah di atasnya yang dibeli melalui Kredit Kepemilikan Rumah. Dalam penelitian ini penulis akan memfokuskan Perjanjian Alih Debitur I kepada Debitur II atas Kredit Kepemilikan Rumah yang tidak dapat dipenuhi (wanprestasi) oleh Debitur I.



Dengan keterlibatan Debitur II disini penulis ingin mengetahui pengaturan mengenai perjanjian alih debitur atas Kredit Kepemilikan Rumah di lembaga keuangan perbankan.

Sebelum ditetapkannya peralihan hak debitur sebagai jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit, pihak kreditur yaitu Bank akan melakukan proses tertentu, dan apabila proses itu telah selesai maka debitur I akan dapat mengalihkan fasilitas kreditnya kepada debitur II. Dalam pelaksanaan peralihan debitur kredit kepemilikan rumah tersebut maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai akibat hukum serta problematika yang muncul dari perjanjian alih debitur kredit kepemilikan rumah. Debitur II disini terlibat dalam perjanjian kredit karena ia memperoleh pengalihan atas kredit kepemilikan rumah yang semula dipegang oleh Debitur I.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode mempunyai beberapa pengertian yaitu logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa metode penelitian pada hakikatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi. Oleh karena itu, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.<sup>4</sup> Adapun metode yang digunakan penulis dalam penelitian hukum adalah sebagai berikut:

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 5-6

## 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan kualitatif, pendekatan ini sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.<sup>5</sup>

Penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif ini, dikarenakan menghasilkan data deskriptif-analitis yang dinyatakan oleh responden secara lisan atau tulisan atau juga perilaku responden yang nyata, yang kemudian diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

## 2. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang awalnya meneliti data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat.<sup>6</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, maka jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum empiris karena penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti langsung ke lapangan sehingga didapat data nyata secara faktual. Data tersebut langsung diambil dari sumbernya yaitu di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

## 3. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian dengan mengambil lokasi di Bank BTN Kantor Cabang Solo. Lokasi tersebut dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa di lokasi tersebut berkaitan dengan apa yang penulis teliti.

---

<sup>5</sup>*Ibid*, hal. 32

<sup>6</sup>*Ibid*, hal. 52

#### 4. Sumber Data Penelitian

Secara umum dalam penelitian dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat disebut data primer, sedangkan data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan disebut data sekunder.<sup>7</sup> Jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam menyusun penelitian hukum ini yaitu antara lain:

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dan dikumpulkan secara langsung dari lapangan yang menjadi obyek penelitian atau diperoleh melalui wawancara yang berupa keterangan atau fakta-fakta atau juga bisa disebut dengan data yang diperoleh dari sumber yang pertama.<sup>8</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, maka sumber data primer dalam penelitian dapat diperoleh melalui wawancara di Bank BTN Kantor Cabang Solo terkait permasalahan yang akan dibahas.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dari keterangan atau pengetahuan-pengetahuan yang diperoleh secara tidak langsung antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan. Pengertian tersebut menjelaskan bahwa sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Sumber data sekunder ini merupakan sumber data yang mendukung

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 51

<sup>8</sup>*Ibid*, hal. 12

sumber data primer, yaitu literatur dan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti penulis, antara lain:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang harus diurutkan berdasarkan hierarki. Bahan hukum primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan;
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh dari data tertulis yang diambil dari lokasi penelitian, buku-buku, jurnal hukum, literatur-literatur hukum, makalah, publikasi elektronik maupun bentuk-bentuk lain yang berkaitan dengan penelitian empiris.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan-bahan sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan teknik untuk mengumpulkan dari satu atau beberapa sumber data yang ditentukan untuk memperoleh

data yang lengkap. Pengumpulan data dalam satu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan.<sup>9</sup> Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian yang bersifat deskriptif merupakan suatu bagian yang penting karena akan digunakan dalam memperoleh data secara lengkap dan sesuai. Sehingga dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dipergunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yang digunakan oleh penulis adalah dengan metode wawancara. Wawancara adalah percakapan atau tanya jawab dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua belah pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut. Pada penelitian ini, pewawancara adalah peneliti dan yang diwawancarai adalah informan. Wawancara dilakukan secara baku terbuka yaitu urutan, kata-kata, dan cara penyampaian dilakukan secara sama untuk semua informan.<sup>10</sup>

b. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data dengan menggunakan studi kepustakaan ini terkait erat dengan sumber data yang digunakan. Penulis menggunakan dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, buku-buku atau literatur-literatur hukum, makalah, publikasi elektronik, dan bahan pustaka lainnya yang berbentuk data tertulis yang diperoleh di lokasi penelitian atau di tempat lain.

---

<sup>9</sup>Lexy. J. Moleong, 2009, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakaya, hal. 216

<sup>10</sup>*Ibid*, hal. 186

## **6. Teknik Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan, mengelompokkan, dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dan studi kepustakaan.

## **F. Sistematika Skripsi**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Perjanjian Kredit dan Jaminan
  - 1. Perjanjian Secara Umum
  - 2. Pengertian Kredit
  - 3. Unsur-unsur Kredit
  - 4. Syarat-syarat Kredit
  - 5. Perjanjian Kredit
  - 6. Jaminan dalam Pemberian Kredit
- B. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah
  - 1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah

2. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah
3. Jaminan dalam Kredit Kepemilikan Rumah
4. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan
5. Alih Debitur dalam Kredit Kepemilikan Rumah

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.
- B. Akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.
- C. Problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

### **BAB IV : PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran