

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam rangka Pembangunan Nasional Indonesia yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, maka pembangunan rakyat merupakan salah satu usaha untuk memenuhi kebutuhan dasar daripada kesejahteraan rakyat, oleh karena itu pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, dan papan sangat diperlukan dalam rangka pemerataan hasil-hasil pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat dalam hal ini melalui pembangunan perumahan.

Pembangunan perumahan bagi masyarakat mempunyai arti yang cukup penting dalam peningkatan kualitas kehidupan masyarakat agar tercipta suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial. Mengingat pentingnya perumahan bagi rakyat, pemerintah memberikan perhatian yang sangat besar terhadap masalah perumahan ini berdasarkan peraturan mengenai perumahan yang berlaku di Indonesia.

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan menyangkut kebutuhan produktif

misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usaha. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu bank milik negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai tipe, dan harga adalah Bank Tabungan Negara (BTN).<sup>1</sup>

Bank Tabungan Negara (BTN) dengan dasar hukum Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : B-49/MK/IV/I/1974 tertanggal 29 Januari 1974 yang menegaskan serta menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) berfungsi sebagai wadah pembiayaan Proyek Perumahan Rakyat, dan selanjutnya Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam Surat Nomor S-554/M-MBU/2002 memutuskan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi hingga saat ini.

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan oleh pemerintah maupun pihak swasta memberikan kemudahan bagi mereka yang belum memiliki rumah sendiri dan tidak dapat membeli secara tunai maka dapat membeli dan memiliki rumah melalui fasilitas

---

<sup>1</sup> Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank, Bandung : Alfabeta, 2005, hal. 1.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara yang lebih dikenal KPR-BTN.

Dalam pemilikan rumah dengan fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara meminta jaminan atas agunan dari calon debitur, maka disini terdapat tiga pihak yang terlibat didalamnya yaitu :

1. Pihak pengembang (developer) sebagai penjual rumah.
2. Pihak pembeli sekaligus sebagai calon debitur dan pemberi jaminan.
3. Pihak BTN selaku pemberi kredit sekaligus pemegang jaminan.

Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang berbentuk perjanjian baku atau disebut juga dengan perjanjian adhesi (standard contract).

Perjanjian baku (standard contract) adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya

dan pihak yanglain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>2</sup>

Perjanjian kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihakberdasarkan hak dan kewajiban masing-masing, ketidaktaatan dari undang-undangyang dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa, atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdana.

Untuk mendapat kepastian hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta pemenuhan hak dan kewajiban, maka bank dalam suatu perjanjian kredit juga meminta kuasa jaminan kepada debitur. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6 berbunyi :

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Pengikatan jaminan tersebut dilakukan dengan pemberian kuasa oleh debitur kepada kreditur. Dalam hal ini Bank Tabungan Negara sebagai pemegang Hak Tanggungan, dimana debitur memberi

---

<sup>2</sup> <http://legalbanking.wordpress.com/2016/012/02/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan>, Diakses pada tanggal 2 Desember 2016.

kuasa kepada Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan alasan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk mengajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang akhirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Kementrian Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan yaitu :

- 1) Kredit yang diberikan untuk pembiayaan pemilikan rumah inti, rumah sederhana, atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>.
- 2) Kredit yang diberikan untuk Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 72 m<sup>2</sup> dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- 3) Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Dalam masalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dalam Pasal 15 ayat 3 Undang-

Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai "hak atas tanah yang sudah terdaftar" wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Sebagaimana diketahui bahwa perbankan pada dasarnya menghendaki agar Hak Tanggungan dapat segera dibebankan pada saat perjanjian kredit direalisasikan untuk menjamin kepentingan dan keamanan bagi bank pemberi kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian perbankan.

Di dalam praktik perbankan untuk adanya pemberian kredit dari bank kepada debitur, maka pihak bank mengadakan perjanjian di dalam penyerahan uang terhadap debitur, yang telah disepakati bersama antara bank dengan kreditur. Kesepakatan antara bank dengan debitur dibuat dalam suatu perjanjian, yang disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dibuat sebelum penyerahan uang, sehingga perjanjian kredit merupakan perjanjian-perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang.

Perjanjian kredit terjadi pada saat ditandatanganinya perjanjian oleh kedua belah pihak antara kreditur dengan debitur yang telah ditentukan. Pemberian kredit oleh bank mempunyai risiko bagi bank itu sendiri. Risikonya adalah risiko dari debitur,

karena tidak mempunya debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya yang disebabkan akan sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki oleh bank.

Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan bank kepada debitur untuk membayar atau melunasi kredit, maka semakin besar risiko yang ditanggung oleh bank.<sup>3</sup>

Namun perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada kalanya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan untuk mengembalikan pinjaman atau hutangnya kepada bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet.

Pada bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan pemilik/pemegang saham bank tersebut, tetapi akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara.

Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya karena perusahaan likuidasi (insolvable) dan tidak mampu memenuhi

---

<sup>3</sup>Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta : Kencana, 2005, hal. 37.

kewajiban keuangannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (illiquid), karena sebagian besar dana masyarakat yang dititipkan pada bank, tertahan di tangan debitur bank.<sup>4</sup>

Dalam menyalurkan kreditnya, bank juga melakukan penelitian atas peminjamannya. Para calon debitur diwajibkan mengisi formulir tertentu yang diajukan bank sekaligus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank. Kemudian bank akan mempertimbangkan mengenai beberapa hal, termasuk kesanggupan calon debitur untuk membayar atau melunasi kembali pinjaman yang telah diberikan bank. Meskipun demikian, masalah kredit macet bukan masalah yang mudah untuk dihindari bank. Maka diperlukan suatu pengaturan mengenai perlindungan terhadap bank selaku kreditur atas kasus kredit macet pada perjanjian kreditnya.

Dalam pengadaan perumahan untuk rakyat dalam bentuk kredit, Bank Tabungan Negara menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diprioritaskan bagi rakyat yang tergolong berpenghasilan rendah dan menengah dapat membeli rumah dengan pembayaran secara kredit yang disepakati bersama yang kemudian akan ditempati sendiri.

Berdasarkan dengan latar belakang di atas, maka penulis mencoba untuk mengangkat dan menuangkannya dalam bentuk

---

<sup>4</sup> A.S. Mahmoodin, 100 Penyebab Kredit Macet, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995,

skripsi yang berjudul "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Semarang".

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka perlu dikaji lebih jauh mengenai "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi kasus Pada Bank Tabungan Negara Semarang". Yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana prosedur perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Semarang?
2. Apa yang menjadi sebab-sebab timbulnya kredit macet (KPR) pada Bank Tabungan Negara Semarang?
3. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Semarang?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Masalah**

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan yang telah ditentukan dalam perumusan masalah. Yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Semarang.
2. Untuk mengetahui yang menjadi sebab-sebab timbulnya kredit macet pada Bank Tabungan Negara Semarang.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Semarang.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat mempunyai kegunaan teoritis maupun praktis, yang dapat dikemukakan sebagai berikut :

### a) Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan di bidang ilmu hukum perbankan, khususnya untuk mengenai tentang hal-hal yang ada pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mengetahui penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya.

### b) Kegunaan Praktis

Dari penelitian ini diharapkan dapat menjadikan sebagai bahan kajian bagi para pembaca dan para pelaku bisnis perbankan, baik debitur maupun kreditur agar dapat memahami bagaimana solusi atau penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

#### **D. Sistematika Penulisan**

Dalam skripsi ini yang berjudul PENYELESAIAN KREDIT MACETDALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA SEMARANG, dalam karya ini bisa dibaca dari awal hingga akhir melalui urutan yang baik sesuai panduan yang telah diberikan dan juga melihat standart penulisan yang telah diterapkan khususnya di perguruan tinggi milik Universitas Wahid Hasyim Semarang, adapun sistematikanya adalah sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang Latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, sistematika penulisan.

Disini merupakan pemikiran dasar penulis dalam mengambil sebagian dari referensi baik tertulis maupun pemikiran..

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Disini penulis menjelaskan darimana pengertian dan penjelasan itu didapat dalam bab ini berisi tentang : Tinjauan Tentang Perjanjian, Tinjauan Tentang Kredit Macet dan Perjanjian Kredit, Tinjauan Tentang Kredit Kepemilikan Rumah, Tinjauan Tentang Perbankan.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Metode penelitian terdiri dari ; Metode pendekatan, Spesifikasi penelitian, Sumber bahan, Teknik pengambilan bahan, dan Metode analisa bahan.

## **BAB IV : PEMBAHASAN**

Analisa hasil penelitian pembahasan mengenai dari proses pelaksanaan kredit pemilikan rumah, sebab-sebab timbulnya kredit macet dan upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Semarang.

## **BAB IV : PENUTUP**

Adapun penutup yang adapada karya ilmiah/skripsi ini yaitu terdiri dari ;

- a. Simpulan.
- b. Saran.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**