

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Hukum perdata hakikatnya merupakan hukum yang mengatur kepentingan antara warga perseorangan lainnya, kenyataannya para ahli hukum mendefinisikan hukum perdata sesuai sudut pandang mana mereka melihat. Van Dunne mengartikan hukum perdata sebagai suatu aturan yang mengatur tentang hal-hal yang sangat esensial bagi kebebasan individu, seperti orang dan keluarga, hak milik dan perikatan.¹

Rumah merupakan kebutuhan primer yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia, pada awalnya masyarakat melihat rumah sebagai sarana bernaung/berlindung saja, namun lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin terkikis dengan kebutuhan rumah sebagai lambang kesejahteraan hidup. Adanya permintaan rumah yang layak huni ini menjadi ladang bisnis bagi para pelaku usaha yang menginginkan keuntungan yang sebesar-besarnya, tanpa mengindahkan perjanjian-perjanjian yang berlaku diantara para pihak yang terkait dengan proses pemilikan rumah tersebut.²

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang membuat perjanjian bila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta antara lain:³

1. Kata sepakat membuat perjanjian
2. Kecakapan pihak-pihak yang membuat perjanjian
3. Obyek perjanjian harus jelas
4. Perjanjian itu dibuat atas dasar suatu sebab yang di bolehkan.

¹ Titik Triwulan Tutik, *Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.10

² Ibid, hlm 16

³ Ibid, hlm 18

Tetapi kenyataannya di lapangan banyak kita jumpai perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut,hal ini sering kita lihat juga dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang mana developer atau Bank memberikan syarat-syarat yang sangat memberatkan konsumen perumahan,tetap sangat membutuhkan rumah, maka konsumen menandatangani perjanjian yang tidak seimbang, dalam kasus-kasus seperti itu sebenarnya salah satu pihak menekan mengambil keuntungan, hal tersebut tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian menjadi terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang di salah gunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas, dari kasus wanprestasi yang terjadi selama tahun 2014 yang melakukan wanprestasi ada sekitar 30% Debitur dari 100% nasabah yang melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah di bank Btn Cabang Gorontalo.

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam meminjam uang ,perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional, hal ini dapat dibaca dari penjelasan UU Perbankan No.7 Tahun 1992 (UU Perbankan) yang antara mengatakan sebagai berikut yaitu:⁴

Perbankan memiliki peranan yang strategis di dalam triologi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wadah yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien,yang dengan berasaskan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak, hinga sekarang ini pengaturan mengenai

⁴ Mariam Darus Badruzaman,Aneka hukum Bisnis,Alumni,Bandung,1994,hlm 106

perjanjian kredit di dalam perangkat aturan hukum bersifat *sporadis*, *Inventarisasi* aturan perjanjian kredit yang ada menunjukkan ruang lingkup sebagai berikut:⁵

1. UU Perbankan No 7 tahun 1992 memberikan rumus mengenai pengertian kredit, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan (Pasal 1 butir 12). Menurut UUD Perbankan Indonesia 1992 Pasal 8 ayat 1 : Dalam melaksanakan kegiatan usaha yang berupa pemberian kredit antara lain yaitu:

- a) Wajib mempunyai keyakinan mempunyai berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi tunggakan pembayaran kredit kepemilikan Rumah, sesuai dengan yang di perjanjikan.
- b) Memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang di tetapkan oleh Bank Indonesia.

Sehubungan dengan ketentuan undang-undang yang mengatur tentang pelaksanaan pemberian kredit tersebut di atas, maka Bank Umum dan Bank perkreditan rakyat wajib melakukan analisis kredit yang mendalam atas permohonan kredit yang di ajukan oleh calon debitur, dan memiliki serta menerapkan pedoman perkreditan dalam melaksanakan.⁶

⁵ Ibid, hlm 138

⁶ M. Bahsan, *Hukum jaminan kredit*, cetakan ketiga. Jakarta : PT RajaGrafindo persada. hlm 79

Bank BTN adalah salah satu Bank milik negara, yang dijalankan oleh Bank BTN adalah menerima simpanan terutama dalam bentuk tabungan, memberi bunga atas dana-dananya memberikan kredit yang diawasi oleh Bank Indonesia, dan membiayai pembayaran berupa pinjaman kepada pembeli rumah. BTN secara khusus akan mengenai masalah pembayaran perumahan melalui penyaluran kredit pinjaman yang bersyarat dan berjangka, yang kemudian disebut kredit kepemilikan rumah, pihak bank BTN akan mengajukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak yang hendak mengajukan permohonan kredit kepemilikan rumah.⁷

Berdasarkan kenyataan yang ada di Bank BTN Cabang Gorontalo, bahwa ternyata masih banyak juga debitur yang melakukan cidera janji atau wanprestasi, mereka tidak dapat membayar cicilan kredit kepemilikan rumah, kepada Bank secara tepat waktu bahkan ada yang terlambat selama berbulan-bulan atau dalam bahasa hukum Perbankan disebut dengan kredit bermasalah, dengan kata lain harus ada suatu peraturan dari Bank dalam mengawasi pelaksanaan kredit kepemilikan rumah agar perjanjian tersebut dapat terlaksana dengan baik sehingga tidak terjadinya kredit bermasalah.

Hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi kenyataan di atas adalah dengan melakukan perjanjian kredit dengan membuat perjanjian tertulis yang di dalamnya mengatur kesepakatan kedua belah pihak debitur dan pihak Bank BTN (cabang Gorontalo), dimana apabila debitur melakukan wanprestasi maka akan dikenakan denda yang sudah disepakati ada pula dengan melakukan pengambilan isi rumah sebagai jaminan, sebagai tindakan akhir dilakukan penyitaan rumah yang sebelumnya sudah

⁷ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Gramedia Pustaka Utama, 1993, Jakarta. Hal 25

mendapatkan surat peringatan pertama dan apa bila belum mampu membayar sampai peringatan ketiga maka dilakukan penyitaan.

Berdasarkan kenyataan tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“ANALISIS HUKUM WANPRESTASI DEBITUR DALAM PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG GORONTALO”**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Analisis Hukum wanprestasi debitur dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah di Bank BTN (Cabang Gorontalo) dalam rangka mencegah terjadinya kredit bermasalah?
2. Apa hambatan yang dihadapi Bank BTN dalam melakukan perjanjian Kredit kepemilikan rumah apabila debitur wanprestasi?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui analisis hukum wanprestasi debitur dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah, dalam rangka pengawasan terjadinya kredit bermasalah yang sangat merugikan pihak debitur.
2. Untuk mengetahui hambatan kreditur (Bank BTN) dalam melakukan perjanjian kredit apabila debitur mengalami wanprestasi

1.4. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat teoritis

Untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya perjanjian yang dilakukan oleh Bank terhadap debitur yang melakukan pelaksanaan kredit kepemilikan rumah yang di atur dalam mencegah terjadinya kredit bermasalah.

2. Manfaat praktis

1. Bagi Bank BTN Cabang Gorontalo

Sebagai suatu petunjuk sejauh mana pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN agar di masa mendatang tidak terjadi kredit bermasalah.

2. Bagi Bank Umum

Sebagai panduan bagi bank-bank umum lain yang melaksanakan perjanjian kredit agar di masa mendatang tidak terjadi kredit yang bermasalah.

3. Bagi Bank Indonesia

Agar Bank Indonesia mengetahui sejauh mana pelaksanaan perjanjian kredit yang di lakukan oleh Bank BTN, terhadap nasabah atau debitur kredit pemilikan rumah sehingga dapat menjadikan kerangka dasar bagi Bank Indonesia dalam rangka mengambil suatu kebijakan mengenai kredit khususnya kredit pemilikan rumah.

4. Bagi nasabah kredit pemilikan rumah BTN agar nasabah mengetahui bagaimana bentuk dan fungsi pengawasan yang dilakukan oleh BTN dalam mengawasi kelancaran kredit sehingga kredit bermasalah dapat ditekan.