

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

“Untuk mendorong pembangunan nasional Indonesia, tujuan utamanya adalah meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Dalam konteks ini, penting untuk fokus pada pembangunan manusia sebagai cara untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka, bukan semata-mata mencari kebahagiaan. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, dan papan menjadi sangat penting untuk meningkatkan kesejahteraan manusia. Salah satu aspek penting dari pembangunan tersebut adalah pembangunan perumahan, yang bertujuan untuk menyediakan rumah yang layak bagi seluruh masyarakat. Dalam mencapai tujuan ini, diperlukan upaya untuk meningkatkan kualitas sosial guna menciptakan suasana kekeluargaan yang harmonis dan solidaritas sosial. Pemerintah menyadari betapa pentingnya perumahan bagi masyarakat, dan karenanya memberikan perhatian besar terhadap isu-isu perumahan, sesuai dengan peraturan perumahan yang berlaku di Indonesia.. ” (Alfabeta 2005) (1).

“Sumber dana yang ada pada perbankan salah satunya terdapat pada produk perkreditan yang dikeluarkan oleh bank. Kredit diberikan kepada perorangan atau badan usaha untuk memenuhi permintaan konsumen atau meningkatkan produksi . Selain itu kredit juga diberikan untuk memenuhi kebutuhan menyangkut kebutuhan produksi, misalnya untuk meningkatkan dan mengembangkan operasi bisnis ” (Alfabeta 2005) (1).

Kredit juga dapat diberikan untuk keperluan konsumtif, misalnya untuk

membeli rumah agar masyarakat dapat memanfaatkan pembiayaan bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank swasta di Indonesiamemberikan modal kepada masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai jenis kredit dan salah satunya adalah Bank Maybank.

Kebutuhan perumahan bagi rakyat yang belum dapat membeli rumah dengan membayar tunai, dapat dipenuhi oleh pemerintah dengan upaya-upaya yang dilakukan dalam program yang dijalankan oleh pemerintah. Selain itu, pihak swasta juga mengupayakan mengadakan produknya berupa KPR, bertujuan agar masyarakat dapat membeli dan memiliki rumah melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Untuk pemenuhan persyaratan dalam membeli rumah dengan fasilitas kredit, dalam tulisan ini penulis mengangkat mengenai perkreditan yang merupakan produk dari Bank Maybank, dimana dalam memberikan kredit untuk pembelian rumah, persyaratan yang harus dipenuhi adalah: meminta jaminan atas agunan dari calon debitur. Di dalam Tahapan meminta jaminan kepada debitur ini, dilakukan oleh pihak Bank Maybank di dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut, didalamnya terlibat 3 pihak yaitu:

1. Developer atau pengembang sebagai penjual rumah
2. Pembeli merupakan calon debitur dan penjamin.
3. Bank Maybank adalah penyedia kedit dan penjamin.

KPR dilakukan dengan perjanjian tertulis, di Maybank dikenal dengan Perjanjian Kredit Properti, berupa Perjanjian Baku atau Perjanjian Kepatuhan (*Standard Agreement*). Pemahaman standar adalah pemahaman di mana hampir

semua kondisi telah dinormalisasi oleh klien dan pihak lain yang pada dasarnya tidak memiliki kesempatan berharga untuk mengatur atau meminta perubahan. Pemahaman kredit adalah hubungan antara bank dan pemegang utang dan merupakan peraturan bagi mereka sehingga harus dipatuhi oleh pertemuan mengingat kebebasan dan komitmen masing-masing, ketidakpatuhan terhadap hukum yang dibuat, maka, pada saat itu, pertemuan tersebut seharusnya dalam keadaan wanprestasi (melanggar jaminan) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUHP.

Undang – undang sebagai sumber perikatan

1. Undang-undang sebagai sumber perikatan yang dibagi menjadi 2 (dua) berdasarkan ketentuan Pasal 1352 KUPerdata, yaitu :
 - a) Bersumber pada undang-undang saja
 - b) Bersumber pada undang-undang karena perbuatan manusia dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :
 1. Perbuatan manusia menurut hukum, misalnya mewakili urusan orang lain Pasal 1354 KUPerdata (*zaakwaarneming*)
 2. Perbuatan manusia karena perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUPerdata).

Nasabah dalam hal ini sebagai debitur melakukan pinjaman kepada bank sebagai krediturnya, juga dapat menyerahkan jaminannya kepada bank sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank, sehingga jaminan yang diberikan oleh nasabah dapat memberikan kepastian hukum kepada bank. Sebagai bagian dari pelaksanaan hak dan kewajiban akad kredit, bank juga dapat mengirimkan surat peringatan kepada debitur untuk

melaksanakan kewajibannya secara mengangsur sesuai dengan yang diperjanjikan. Surat teguran biasanya diberikan paling sedikit 3 (tiga) kali sebagai tanggapan terhadap persyaratan lalai bayar debitur. Apabila teguran yang sah telah diberikan tetapi debitur lalai memenuhi kewajibannya, bank sesuai dengan ketentuan hukum yang disebutkan dalam pasal 6 dan pasal 20 undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang hak presumtif, akan dilakukan proses lelang atas jaminan debitur.

Nasabah mengesahkan penjaminan dengan menandatangani surat perjanjian kuasa pengikatan hak tanggungan (SKMHT) yang diserahkan nasabah kepada Maybank selaku pemegang hak tanggungan. Justifikasi penjaminan berkaitan dengan SKMHT, ahli waris KPR dikuatkan oleh pejabat hukum dan PPAT, untuk memperjelas jaminan peminjam terjamin baik di Bank, maka pada saat itu orang-orang yang sah secara hukum dan PPAT yang akan mengaturnya. dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah semua pekerjaan pengurus selesai, (BPN) akan memberikan pengesahan kredit rumah.

SKMHT tersebut dilaksanakan dalam perjanjian kredit di bank agar dapat digunakan kreditur sebagai surat yang memperkuat terhadap jaminan yang dipegang bank dalam melakukan pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil. Menurut Pasal 15 ayat (3) UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dibuat selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah menerima Surat Kuasa untuk memenuhi (SKMHT) mengenai “hak atas tanah yang telah didaftarkan”. . SKMHT di bawah ini berlaku sampai dengan berakhirnya masa berlaku hak

milik atas rumah yang diserahkan untuk mendapatkan harta tersebut, yaitu berakhirnya waktu yang ditentukan dalam Surat Menteri Direksi Bank Indonesia No.26/24/ KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993:

1. Pinjaman diberikan untuk membiayai kepemilikan bangunan induk, rumah sederhana atau apartemen yang luasnya sampai dengan 200 m² dan luas bangunan sampai dengan 70 m².
2. Pinjaman yang diberikan kepada Kavling Siap Bangun (KSB) dengan luas 54-72 m², serta pinjaman yang diberikan untuk membiayai pembangunan.
3. Pinjaman yang diberikan untuk perbaikan/renovasi rumah tersebut pada butir a dan b.

Untuk melindungi kepentingan dan keamanannya sesuai dengan konsep keamanan bank, bank pada dasarnya menginginkan agar hak tanggungan dibebankan segera setelah akad kredit ditandatangani. Pada kenyataannya, pinjaman kepada nasabah bank terjadi sebagai tanggapan atas pengiriman dana nasabah ke bank. Sebuah dokumen yang dikenal sebagai perjanjian kredit menyegel kesepakatan antara bank dan debitur. Perjanjian pertama untuk pengiriman uang adalah perjanjian kredit yang dibuat sebelum pengiriman uang. Ketika debitur yang diidentifikasi dan kreditur mencapai kesepakatan, perjanjian kredit dibuat.

Pinjaman bank termasuk bahaya bagi bank secara keseluruhan. Debitur menanggung risiko karena mereka kekurangan sumber daya untuk melunasi pinjaman atau pembayaran, dan bank tidak ingin kredit macet berkembang di

sana. Akibatnya, semakin lama bank memberikan tenggang waktu kepada debitur untuk membayar kembali pinjamannya, semakin besar risiko yang harus ditanggung bank. Bank memberikan berbagai persyaratan kredit berdasarkan jangka waktunya, seperti:

- a) Kredit jangka pendek adalah kredit dengan jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk modal kerja.
- b) Kredit jangka menengah adalah jangka waktu kredit yang bervariasi antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun.
- c) Kredit jangka panjang adalah kredit dengan jangka waktu pengembalian paling lama. Pelunasan pinjaman jangka panjang lebih dari 3 tahun atau 5 tahun” (Meriati, Amir Salim 2020).

Namun, aliran uang melalui kredit ada yang lancar dan ada juga yang tidak lancar, karena uang berhenti dan tidak dicairkan ke bank. Di perbankan, pinjaman yang buruk berdampak buruk bagi pemilik/investor bank, tetapi juga bagi pemilik keuangan yang sebagian besar adalah penduduk, bahkan keuangan negara. Tidak mungkin membayangkan skenario di mana semua bank mengalami kredit macet. Akibatnya, bank akan lumpuh dan terancam tidak dapat memenuhi seluruh kewajiban finansialnya akibat bank mengalami likuidasi (insolvent) dan tidak dapat memenuhi kewajiban finansialnya. jangka pendek (tidak likuid), karena sebagian besar dana masyarakat yang disimpan di bank dapat disimpan oleh debitur atau nasabah bank..

Sebagai bagian dari pemberian kredit, bank juga mempertimbangkan

kredit. Selama masih memenuhi persyaratan bank, calon debitur harus melengkapi formulir tertentu yang diajukan oleh bank. Selain itu, pihak bank akan memikirkan beberapa hal, antara lain kemampuan debtholder yang direncanakan untuk membayar atau mengembalikan kredit yang diberikan bank calon debtholder. Namun, masalah kredit yang buruk bukanlah masalah yang secara efektif dihindari oleh bank, sehingga penting untuk memiliki pedoman yang melihat keamanan bank sebagai pemberi pinjaman terhadap kredit yang buruk dalam kontrak kredit mereka. Dengan demikian, pinjaman bank direncanakan sebagai pekerjaan untuk menciptakan keuntungan, sehingga bank dapat memindahkan dana cadangan publik kepada kliennya sebagai kredit asalkan bank benar-benar menerima bahwa klien akan mengembalikan kredit yang disetujui oleh kedua pemain tersebut. (Hariyani, 2010).

Dengan membeli rumah untuk masyarakat secara kredit, Maybank memberikan fasilitas Kredit Prioritas Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang dapat membeli apartemen dengan pembayaran cicilan yang telah disepakati, kemudian tinggal sendiri.

Berdasarkan dengan latar belakang di atas, maka penulis mengangkat dan menuangkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Terhadap Penyelesaian Sengketa Kredit Perbankan di Bidang Kepemilikan Rumah**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Beriku beberapa masalah yang ditemukan berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan :

1. Arus kas melalui kredit tidak selalu lancar. Ada kalanya uang enggan dikembalikan ke Bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan membayar pinjaman atau utangnya kepada bank.
2. Kredit macet bagi bank merupakan penyakit berbahaya yang bahkan dapat melumpuhkan sebuah bank.
3. Kegiatan pemberian kredit memiliki potensi risiko yang mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan operasional perbankan.

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah bertujuan untuk mencegah adanya deviasi atau perluasan cakupan topik sehingga penelitian menjadi lebih fokus dan terarah, memungkinkan pencapaian tujuan penelitian. Beberapa hambatan yang dihadapi dalam penelitian ini meliputi:

1. Ruang lingkup hanya meliputi informasi seputar kredit macet di Bank Maybank Batam.
2. Informasi yang disajikan adalah: Para pihak serta hak dan kewajiban dalam akad hipotek, penyebab macet saat pengambilan hipotek, cara penanganan kredit macet saat pengambilan hipotek.
3. Prosedur memberikan kredit kepada nasabah secara detail dan jelas demi menghindari risiko yang dapat mempengaruhi Kesehatan Bank.

1.4 Rumusan Masalah

Berkenaan dengan judul skripsi “**Analisis Yuridis Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Terhadap Penyelesaian Sengketa Kredit Perbankan di Bidang Kepemilikan Rumah**”, ada beberapa permasalahan yang timbul dan akan dibahas di dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apa pihak-pihak serta hak dan kewajiban dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Maybank Batam ?
2. Bagaimana penyebab terjadinya kredit macet pada KPR yang ada di Bank Maybank Batam?
3. Bagaimana cara-cara penyelesaian dari kredit macet pada KPR yang digunakan oleh Bank Maybank Batam?

1.5 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan di atas, maka tujuan penelitian yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pihak-pihak serta hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Maybank Batam.
2. Untuk mengetahui penyebab terjadinya kredit macet pada KPR yang ada di Bank Maybank Batam.
3. Untuk mengetahui cara-cara penyelesaian dari kredit macet pada KPR yang digunakan oleh Bank Maybank Batam.

1.6 Manfaat Penulisan

Setelah mengetahui alasan penyusunan proposal ini, maka pada saat itu

penulis akan memahami manfaat penyusunan proposal ini. Berikut ini adalah beberapa keuntungan yang diperoleh dari penulisan skripsi ini :

1. Manfaat secara teoritis

a. Bagi Intelektual

Dapat menambah dan memperluas pengetahuan bagi penulis dan pembaca, sekaligus memberikan kontribusi untuk menambah pengetahuan tentang penanganan piutang tak tertagih dalam akad gadai serta menjadi acuan pengembangan pengetahuan di bidang hukum perdata dan hukum perbankan. Penelitian ini dapat memberikan informasi tentang prosedur penyelesaian piutang tak tertagih dalam kontrak kredit properti di Maybank Batam.

b. Bagi para mahasiswa/mahasiswi

Diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai sengketa perbankan yaitu kredit macet dan menambah pengetahuan mengenai cara penyelesaian sengketa kredit macet tersebut.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penulisan ini, semoga para pembaca mengetahui siapa saja para pihak dalam akad kredit, apa penyebab kredit macet, dan bagaimana cara mengatasi kredit macet.