

BAB I

PENDAHULUAN

Perubahan, perkembangan, dan kemajuan internasional yang terjadi beberapa tahun terakhir ini telah membawa pengaruh sangat besar bagi bangsa Indonesia, khususnya dalam bidang ekonomi. Untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berasaskan kekeluargaan perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Sehingga untuk mencapai tujuan tersebut maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian, keselarasan dan kesinambungan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas ekonomi.

Dalam rangka mewujudkan aspek pemerataan hasil-hasil pembangunan, sektor usaha kecil memiliki peranan penting dalam menjawab tantangan-tantangan pembangunan, yaitu peluasan lapangan kerja bagi angkatan kerja terus bertambah jumlahnya, peningkatan penghasilam masyarakat secara merata, dan peningkatan ekspor. Dalam hal ini pemerintah menetapkan serangkaian langkah-langkah kebijaksanaan di bidang keuangan dan perbankan yang mempunyai tujuan untuk meningkatkan antara lain:

1. Pengerahan Dana Masyarakat
2. Ekspor non migas
3. Efisiensi lembaga-lembaga keuangan dan perbankan
4. Kemampuan pengendalian, pelaksanaan kebijaksanaan moneter

5. Iklim pengembangan pasar modal

Lembaga perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yakni bagian *muamalah* sebagai bagian yang mengatur hubungan sesama manusia. Pengaturan lembaga perbankan dalam syariah Islam dilandaskan pada kaidah dalam *ushul fiqih* yang menyatakan bahwa “ *maa laa yatimm al – wajib illa bihi fa huwa wajib* “, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah wajib diadakan. Oleh karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, maka lembaga perbankan ini pun menjadi wajib untuk diadakan.¹

Berdasarkan fungsinya jenis bank di Indonesia dapat dikelompokkan atas:

1. Bank sentral yaitu Bank Indonesia sebagaimana dalam UU Nomor 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral, kemudian dicabut dengan UU Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.
2. Bank Umum, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
3. Bank perkreditan rakyat yaitu bank yang melaksanakan kegiatannya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
4. Bank Umum yang mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan

¹ Adiwarmanto A. Karim, 2006, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, hlm. 14 – 15.

tertentu. Yang dimaksud dengan mengkhususkan diri untuk melakukan kegiatan tertentu adalah melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas dan pengembangan pembangunan perumahan.²

Setiap kredit yang telah disepakati oleh pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur) maka wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Perjanjian kredit sendiri berakar pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata. Dalam pembuatan perjanjian kredit harus dilihat dan dipahami tentang syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian
2. Para pihaknya cakap untuk membuat perjanjian
3. Ada hal tertentu yang diperjanjikan
4. Dan perjanjian tersebut didasarkan pada sebab yang halal.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang penting baik bagi kreditur maupun bagi debitur antara lain

1. Berfungsi sebagai perjanjian pokok

² Zulfi Chairi, 2005, *Pelaksanaan Kredit Perbankan Syari'ah Menurut UU No.10 Tahun 1998*, e-usu Repository, hlm. 3.

2. Berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan hak antara kreditur dan debitur
3. Berfungsi sebagai alat monitoring kredit

Perjanjian kredit dalam prakteknya mempunyai 2 bentuk :

1. Perjanjian dalam bentuk Akta Bawah Tangan (diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara)

Akta bawah tangan mempunyai kekuatan hukum pembuktian apabila tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani. Supaya akta bawah tangan tidak mudah dibantah maka diperlukan legalisasi oleh Notaris yang berakibat akta bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta otentik

2. Perjanjian dalam bentuk Akta Otentik (diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara)

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang artinya akta otentik dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan dari para pihak

Dalam prakteknya, perjanjian kredit dapat hapus/berakhir karena :

1. Ditentukan oleh pihak-pihak terlebih dahulu dalam perjanjian kredit tersebut
2. Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjian tersebut.

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 1 ayat (2) dijelaskan Bank adalah 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.

Maka dapat dipastikan bahwa salah satu misi dari Bank dalam melakukan kegiatan perbankan adalah memberikan kredit kepada nasabahnya untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat. Pemberian kredit bank bertujuan untuk membantu usaha masyarakat agar dapat ikut serta berpartisipasi dalam pembangunan. Pemberian kredit merupakan salah satu usaha bank yang sangat dirasakan peranannya oleh pemerintah dalam menunjang pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak.

Kebijakan umum pemerintah sebagai bagian integral dari kebijakan pembangunan nasional senantiasa disesuaikan dengan perkembangan dan masalah pokok yang dihadapi perekonomian nasional. Dengan berjalannya proses pembangunan, pemerintah semakin memberikan prioritas untuk mengatasi kesenjangan sosial dalam masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah.

Bank dituntut untuk selalu dapat menciptakan dan menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi yang mengarah kepada peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Sehingga perlu diupayakan langkah-langkah untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas kredit perbankan dengan tetap mempertahankan stabilitas ekonomi. Terutama lebih memperlancar kredit perbankan bagi dunia usaha. tentunya dengan tetap berpedoman pada asas-asas perkreditan yang sehat.

Pemberian kredit oleh PT. Bank Bukopin kepada nasabahnya, akan selalu dimulai dengan permohonan kredit. Apabila pihak bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit

tersebut haruslah diadakan suatu kesepakatan dalam bentuk perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit bank. Dalam pemberian kredit tersebut kepada nasabahnya adalah kelompok masyarakat kecil atau menengah, dimana didalam sebuah perjanjian dikenal beberapa asas hukum pada saat akan membuat perjanjian yang berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian, isi dan kekuatan mengikat perjanjian serta pelaksanaan dari perjanjian, asas-asas hukum tersebut adalah :³

1. Asas Konsensulisme
2. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 menyebutkan :

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia."

Maka berdasarkan pasal tersebut, dapat dipastikan perjanjian kredit oleh bank kepada debitur (nasabah) selalu dimulai dengan permohonan oleh pihak debitur. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak, untuk diberikan

³ Satrio J, 1991, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 357-378.

maka akan terlaksana pelepasan kredit tersebut berdasarkan perjanjian. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan.

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ada 3 (tiga) pihak yang terkait yaitu:

- a. Pihak debitur (konsumen) yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer atau yang dibeli dari penjual perorangan dengan uang yang dipinjam dari bank.
- b. Pihak kreditur yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari penjual.
- c. Penjual yaitu Developer atau pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah ini Debitur mempunyai kewajiban pada pihak Kreditur antara lain sebagai berikut :

- a. Membayar seluruh biaya yang timbul, akibat dilaksanakannya perjanjian kredit dengan jaminan Seperti biaya pembuatan akta jaminan, biaya pendaftaran pembebanan jaminan dan premi asuransi, provisi, administrasi, taksasi (penilaian jaminan)
- b. Membayar kewajiban pokok dan bunga setiap bulannya dan melunasi sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

- c. Membayar denda yang ditetapkan bila terjadi keterlambatan pembayaran dan melunasinya
- d. Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan kepada pihak bank.
- e. Memelihara sebagaimana mestinya dan memperbaiki barang jaminan apabila terdapat kerusakan.
- f. Mengganti dengan barang yang sejenis apabila barang yang dijadikan jaminan rusak dan tidak dapat diperbaiki dan atau tidak dapat dipergunakan sama sekali.
- g. Menyerahkan barang yang dijadikan jaminan, apabila nasabah tidak dapat melunasi segala kewajibannya sebagaimana mestinya.

Untuk menjamin pembayaran kredit nasabah sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, debitur menyetujui memberikan rumah dan tanah yang dibiayai dengan kredit tersebut sebagai jaminan kredit dari bank tersebut. Tetapi dalam praktek dilapangan tidak sedikit timbul permasalahan, dimana debitur dapat dikatakan cidera janji (wanprestasi) dalam masalah penyelesaian angsuran pada bank. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggang waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran⁴

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan dalam pertanyaan sebagai berikut : Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan Bank Bukopin dalam hal nasabah memindah tangankan rumah yang di jaminkan melalui KPR ?

⁴ <http://id.wikipedia.org/wiki/Debitur>

Diharapkan dalam penyelesaian skripsi ini ada tujuan yang berguna bagi semua mahasiswa khususnya yang akan memperdalam tentang perjanjian kredit kepemilikan rumah yang tujuannya antara lain adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui Bagaimana Upaya Bank Bukopin Kota Yogyakarta dalam hal nasabah memindah tangankan rumah yang di jaminkan melalui KPR.

2. Tujuan Subyektif

Untuk memperoleh data dan bahan-bahan yang berguna dalam penyusunan skripsi sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Adapun manfaat dari penelitian adalah :

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberi sumbangan kepada ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Perdata dalam hal Perkreditan Rumah.

2. Manfaat Praktis

Memberikan bahan masukan atau rekomendasi bagi Pemerintah Perbankan dalam upaya pemberian kredit kepada nasabah khususnya Kredit Kepemilikan Rumah dengan kualifikasi yang diharapkan sehingga menciptakan layanan yang optimal.