

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. 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 sangatlah diperlukan dalam rangka pemerataan hasil-hasil pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat.

Salah satu bentuk kesejahteraan masyarakat ialah ketersediaan perumahan bagi masyarakat yang mempunyai arti cukup penting dalam meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat agar tercipta suasana kerukunan hidup keluarga. Mengingat pentingnya perumahan bagi rakyat, pemerintah memberikan perhatian yang sangat besar terhadap masalah perumahan ini berdasarkan peraturan perumahan yang berlaku di Indonesia.

Pemerintahan Presiden Joko Widodo mencanangkan gerakan satu juta rumah untuk masyarakat sehingga peranan perbankan menjadi sangat strategis dalam rangka mensukseskan program pemerintah tersebut. Perbankan merupakan salah satu sumber dana, diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kepentingan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas

kegiatan usaha. Kepentingan yang menyangkut konsumtif misalnya membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Bank sebagai lembaga yang membantu masyarakat dalam hal pembelian rumah secara mengangsur dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut perjanjian kredit. Perjanjian Kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing. Ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa, atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam pasal 1338 BW. Pemberian kredit oleh bank mempunyai resiko bagi bank itu sendiri, resikonya adalah resiko dari debitur, karena debitur tidak mampu membayar angsuran atau melunasi kreditnya yang disebabkan akan suatu hal tertentu yang tidak dikehendaki oleh bank. Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu yang diberikan bank kepada debitur untuk melunasi kredit, maka semakin besar resiko yang ditanggung oleh bank.¹

Dalam penyaluran kreditnya bank wajib melakukan penelitian atas pinjamannya yang akan disalurkan. 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 oleh bank.

¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2005, hal. 57.

Jika debitur pernah menunggak kewajiban pembayaran bunga atau cicilan pokok pada lembaga keuangan (bank atau perusahaan pembiayaan) maka akan tercatat di Sistem Informasi Debitur (SID), yaitu suatu sistem yang menyediakan informasi Debitur dan merupakan hasil dari laporan debitur yang diterima dan diolah oleh Bank Indonesia.² Data tersebut akan dikirimkan ke Bank Indonesia sebagai pusat data debitur seluruh lembaga keuangan. Data yang tersedia digunakan untuk kepentingan Bank Indonesia, Perbankan dan Lembaga Keuangan serta lembaga lain yang berkepentingan.

Untuk mendapatkan data debitur biasanya melalui BI langsung atau melalui Lembaga Keuangan dan pengambilan data tersebut lazim disebut *BI Checking*. Hasil *BI Checking* selain menginformasikan mengenai data nasabah yang mengambil kredit juga menginformasikan mengenai tingkat kolektibilitas dan jumlah hari tunggakan bunga atau pokok³.

Kolektibilitas merupakan pengelompokan lamanya hari tunggakan kewajiban atau ketentuan lainnya (sesuai peraturan Bank Indonesia). Umumnya untuk kredit konsumen, kartu kredit, mikro, kecil dan menengah dengan jumlah tertentu tingkat kolektibilitas ditentukan berdasarkan ketepatan pembayaran kewajiban dengan pengelompokan sebagai berikut :

1. Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok ataupun bunga.
2. Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari

²Peraturan Bank Indonesia 9/14/PBI/2007 Pasal 1 ayat (9) tentang Sistem Informasi Debitur

³ibid

3. Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui sampai dengan 90 hari.
4. Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari.
5. Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga diatas 270 hari.⁴

Bank Jatim Cabang Bangkalan yang telah beroperasi di wilayah Bangkalan ± 26 tahun dan merupakan salah satu bank yang menawarkan berbagai macam produk-produk kredit, salah satunya ialah Kredit Properti yang biasanya disebut KPR.

Dalam perkembangannya selama masa tersebut Bank Jatim Cabang Bangkalan terhadap kredit yang disalurkan kepada masyarakat khususnya KPR tidak terlepas dari kredit bermasalah, bahkan ada debitur yang dalam masa pembayarannya telah melebihi batas waktu yang telah ditentukan dan masih belum memenuhi pembayaran tersebut, dalam hal ini oleh bank sering disebut dengan kredit macet. Salah satu debitur yang mengalami kredit macet KPR di Bank Jatim Cabang Bangkalan adalah debitur ber inisial EM, ABD, AR dan NAA. Adapun kronologis kasusnya adalah sebagai berikut:

Pada tanggal 17 Juli 2012 debitur yang ber inisial EM meminjam sejumlah uang kepada Bank Jatim Cabang Bangkalan dengan jaminan sertifikat, yang tujuan peminjaman kreditnya tersebut adalah untuk modal kerja. Setelah

⁴ HermansyahOp. Cit hal 63

debitur EM mendapatkan kredit dari Bank Jatim Cabang Bangkalan, debitur EM membuka usaha toko di Kamal.⁵

Pada bulan Agustus 2012 hingga Januari 2014 usaha debitur EM berjalan lancar dan ramai pengunjung sehingga debitur EM mampu membayar kewajiban Kreditnya kepada Bank Jatim, setelah bulan Januari yaitu bulan Februari 2014 debitur EM tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya kepada Bank Jatim Cabang Bangkalan karena omset penjualannya menurun dan bangkrut sehingga mempengaruhi angsuran kreditnya.

Setelah usaha debitur EM bangkrut, debitur EM akhirnya pergi meninggalkan rumah dan keluarganya ke Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Iktikat baik debitur EM diragukan oleh Bank Jatim sehingga Bank Jatim memberikan Surat Peringatan 1, surat peringatan 2 dan surat peringatan 3. Tetapi hingga saat ini debitur EM belum bisa memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya di Bank Jatim cabang Bangkalan. Apabila debitur ABD dan AR karena faktor internal dalam keluargasehingga tidak dapat membayar kewajiban kreditnya di Bank. Sedangkan faktor utama debitur NAA tidak membayar hutangnya di bank adalah karena sudah terbelit hutang dan debitur melarikan diri.⁶

Berdasarkan latar belakang diatas, maka timbul sebuah pemikiran untuk mengangkat dan menuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Penyelesaian**

⁵Disarikan dari hasil wawancara dengan keluarga debitur EM pada tanggal 27 Oktober 2015

⁶Disarikan dari hasil dengan petugas Bank yang menangani kredit macet tanggal 2 Desember 2015

Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi pada Bank Jatim Cabang Bangkalan”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas maka perlu dikaji lebih jauh mengenai “Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi pada Bank Jatim Cabang Bangkalan” yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank Jatim Cabang Bangkalan dalam menyelesaikan Kredit Macet dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)?
2. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Jatim Cabang Bangkalan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk memperoleh kejelasan sebab-sebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Jatim Cabang Bangkalan.
2. Untuk memperoleh kejelasan upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Jatim Cabang Bangkalan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diperoleh dari skripsi ini yaitu:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan untuk mengetahui tentang hal-hal yang ada pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mengetahui penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya dibidang hukum perbankan.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi 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).

1.5 Keaslian Penulisan

Penulisan skripsi ini didasarkan atas idea atau gagasan yang telah dilakukan berbagai penelusuran di Perpustakaan seluruh Universitas di Indonesia bahwa judul skripsi "Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi pada Bank Jatim Cabang Bangkalan" ini tidak ditemukan dan tidak ada yang mirip, tetapi ada salah 1 (satu) judul skripsi yang terdapat di Universitas Airlangga dengan judul "Penyelesaian Kredit Macet KPR di BTN Cabang Mojokerto" dengan Rumusan Masalah "Apakah yang menyebabkan terjadinya kredit Macet KPR di BTN Cabang Mojokerto?". Penulisan skripsi ini melakukan penelitian langsung pada Bank Jatim Cabang Bangkalan sehingga tidak ada judul yang sama dengan skripsi ini. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tulisan ini adalah asli. Skripsi

ini aslidi tulisdandiprosesmelalui pemikiranpenulis, referensi dan peraturan-peraturan, buku-buku, kamushukum, internet bantuandarinarasumberdanpihak-pihak yang kompetendalambidangnya yang berkaitandenganskripsiini. Dengandemikiankeaslianskripsiini dapatdipertanggungjawabkansecarailmiah.

1.6 Metode Penelitian.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian dalam penyelesaian skripsi ini terdiri dari:

1.6.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian berupa hukum empiris. Yaitu hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi makna-makna simbolik pada perilaku sosial sebagai tampak data interaksi antar mereka.⁷Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya memandang hukum dari sisi teoritis (*law in Books*), tetapi juga melihat sisi penerapan hukum (*Law in Action*).

1.6.2 Metode pendekatan

Pendekatan digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁸Penelitian ini berfokus pada penelitian lapangan, sehingga pendekatan kualitatif adalah yang paling tepat untuk menjembatani penelitian lapangan dan penelitian hukum.

⁷ Soetandyo Wignyo Subroto dalam Setyono, Pemahaman terhadap metodologi Penelitian Hukum, Program Studi pasca sarjana, UNS, 2005

⁸ Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, 2003, Raja Grafindo Persada, hal 71

Adapun pendekatan yang dipakai dalam menjawab persoalan yang telah dirumuskan adalah pendekatan Perundang-undangan (*statuta approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan memberikan data tentang manusia (debitur), keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu dimana dalam penelitian ini kasus yang akan ditelaah adalah kasus-kasus kredit macet khusus KPR di Bank Jatim Cabang Bangkalan.

Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁹ Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan suatu isu yang dihadapi. Pendekatan ini bermanfaat untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian masalah kredit macet khususnya KPR di Bank Jatim Cabang Bangkalan apakah telah sesuai ketentuan yang diterapkan dalam peraturan Bank Indonesia 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva umum.

1.6.3 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Jatim Cabang Bangkalan Jl.KH. Moch Kholil No. 38 Bangkalan. Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan teknik wawancara dengan petugas Bank. Oleh karena itu, dalam penulisan ini mengambil responden pejabat dan petugas yang menangani kredit di Bank Jatim Cabang Bangkalan. Lokasi ini dipilih karena Bank Jatim merupakan Banknya masyarakat Jawa Timur yang cukup dikenal dan berkembang di Kabupaten

⁹*Ibid*, hlm. 93.

Bangkalan. Selain hal tersebut diatas, Bank Jatim juga sangat ekspansif terhadap penyaluran kredit Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sehingga memiliki resiko timbulnya kredit macet. Hal tersebut memunculkan ketertarikan untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Jatim Cabang Bangkalan.

1.6.4 Jenis Sumber Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini meliputi dua sumber, yaitu :

1. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian.¹⁰ Data primer diperoleh melalui : Wawancara dengan pejabat dan petugas bagian kredit di Bank Jatim Cabang Bangkalan dan debitur yang bermasalah sebagai obyek utama dalam penelitian ini.

2. Data sekunder

Data yang diperoleh melalui studi pustaka, literatur-literatur, majalah, kamus hukum, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan diatas, serta penggalian data lewat internet.¹¹ Data sekunder dalam hal ini sama dengan bahan hukum, adapun data sekunder tersebut mencakup:

¹⁰Soerjono Soekanto, Amiruddin *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2005 hal 32

¹¹Ibid.

- 1) Data hukum primer yaitu data hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat secara umum (Perundang-undangan).
- 2) Data Hukum Sekunder yaitu data hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti Rancangan Undang-undang, Hasil-hasil penelitian atau pendapat pakar hukum yang berhubungan dengan permasalahan diatas, serta menggali informasi melalui internet .¹²

Data hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan:

- a). BW
- b). Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan
- c). Peraturan Bank Indonesia 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Umum.

1.6.5 Teknik dan Alat pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini dengan cara sebagai berikut:

¹²*Ibid*, hlm. 32.

a. Studi Pustaka

Merupakan tehnik pengumpulan data yang berkaitan dengan permasalahan baik dalam bentuk buku mempelajari peraturan perundang-undangan, buku, situs internet yang berkaitan dengan judul skripsi ini yang bersifat teoritis ilmiah yang dapat dipergunakan sebagai dasar dalam penelitian dan menganalisa yang dihadapi.¹³

b. Penelitian lapangan

Guna memperoleh data primer, dilakukan Penelitian secara Langsung terhadap objek penelitian yaitu dengan melakukan proses wawancara. Adapun yang diwawancarai adalah pejabat dan petugas bank khususnya dibagian kredit di Bank Jatim cabang Bangkalan dan debitur yang bermasalah. Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung kepada pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek penelitian.

1.6.6 Analisis Data

Analisis data dalam hal ini ialah mengatur, mengurutkan, dan mengelompokkan. Tujuan analisis data adalah menyederhanakan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca.¹⁴ Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, artinya suatu tata cara penelitian yang

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2007, hal. 21

¹⁴ Effendi Sofian & Chris Manning, *Prinsip-Prinsip Analisis Data*, Jakarta, 1982

menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata dan tidak dirumuskan dalam bentuk angka-angka.¹⁵ Dengan kata lain, analisis berasal dari apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku dalam kenyataan lapangan yang digunakan dalam menganalisa data adalah analisa kualitatif, yang diteliti dan dipelajari, dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam bentuk skripsi.

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode induktif, yaitu proses berpikir logis yang diawali dengan pengumpulan data, pembahasan dan diakhiri kesimpulan umum.¹⁶ Penarikan kesimpulan dari penjelasan-penjelasan yang diambil dari pengamatan-pengamatan dan penelitian dilapangan (baik berupa wawancara maupun analisis data yang di peroleh di lapangan) yang bersifat khusus, yang akan menghasilkan kesimpulan yang bersifat umum.¹⁷

¹⁵ Matthew Milles & A. Mitchael Huberman, Tjetjep Rohendi Rohini (Tr) *Analisis Data Kualitatif*, Jakarta :UI Press, 1982

¹⁶ HS Widjono, *Bahasa Indonesia: Mata Kuliah Pengembangan Kepribadian di Perguruan Tinggi*, Jakarta : Grasindo, 2007

¹⁷ ibid