

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pemberian kredit merupakan suatu bentuk usaha yang dilakukan oleh Bank. Kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak lain untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa “Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Bank mempunyai peranan yang sangat penting dalam menunjang dan meningkatkan taraf hidup masyarakat terutama dalam bidang perkreditan.

Salah satu jenis kredit yang sering ditawarkan di masyarakat adalah kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan sebuah

Kredit yang bersifat konsumtif yang diberikan oleh pihak bank kepada masyarakat untuk memiliki rumah dengan jaminan atau agunan rumah itu sendiri.

Lahirnya Undang-Undang baru tersebut memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah “jaminan menurut Undang-Undang Perbankan 1967. Arti “jaminan” menurut Undang-Undang Perbankan 1967 digunakan istilah “agunan”, sedangkan “Jaminan” menurut Undang-Undang Perbankan 1998 diberi arti “keyakinan berdasarkan pada kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Jaminan merupakan unsur yang sangat penting dan mempunyai peran dalam penentuan analisis kredit.¹ Dalam UU Perbankan, yang dimaksud dengan pemberian jaminan kredit adalah “keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur” untuk melunasi utangnya. Sedangkan agunan merupakan salah satu unsur dari jaminan, sehingga apabila berdasarkan unsur-unsur lain (watak, kemampuan, modal dan prospek usaha) telah dapat diperoleh keyakinan, maka agunan atau jaminan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih dari proyek yang dibiayainya tersebut. Jaminan disamping dimaksudkan sebagai keamanan modal sekaligus diperlukan untuk kepastian hukum untuk bank, karena apabila debitur wanprestasi maka barang jaminan dapat segera dilelang agar hasil pelelangan tersebut dapat dimanfaatkan oleh bank.²

¹ M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2017, hlm. 35

² Gatot Suparmono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta, Rineka Cipta, 2002, hal. 67

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Agunan adalah: “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”, Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan, Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari Bank.

Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit, selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan merupakan “Benteng” terakhir dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari *First Way Out*. Oleh karena itu, nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit. Berdasarkan ketentuan undang-undang kreditur telah mendapatkan jaminan atas perlindungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPdata, yaitu : “Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum yang secara keseluruhan menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang diberikan kuasa dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut.

Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Pada umumnya jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit debitur kepada bank.³

Perjanjian kredit pemilikan rumah yang termasuk perjanjian utang piutang dengan Bank, yang pada umumnya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari Debitur. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.⁴ Menurut ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT yang menyatakan bahwa :

Ayat (1) : Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut : a) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri; d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

³Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2008, hal.21

⁴Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Kredit (Termasuk Hak Tanggungan)* Menurut Hukum Indonesia, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 1996, hal.19

Ayat (2) : Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan

Ayat (3) : Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan

Ayat (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Dengan demikian ketika pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah lunas maka debitur dapat memiliki sertifikat rumah yang dijadikan agunan dalam KPR tersebut. Namun pada faktanya pada beberapa kejadian setelah debitur melakukan pelunasan KPR kepada kreditor, faktanya jaminan atau agunan yang diberikan kepada kreditor tidak kunjung dikembalikan dan tidak ada kepastian mengenai pengembalian jaminan yang dipegang oleh kreditor.

Hal tersebut terjadi di BTN cabang Kebon Jeruk Jakarta, Imam Mudin sebagai kreditur dalam pengambilan fasilitas KPR di BTN cabang Kebon Jeruk merasa sangat dikecewakan karena pada 14 September 2018 telah melunasi cicilan KPR dan memenuhi kewajibannya sebagai kreditur dengan nomor perjanjian kredit No.00121201210110xxxx yang telah ditandatangani pada 30 Oktober 2012, namun ketika Imam Mudin meminta haknya atas sertifikat rumah yang dijadikan agunan pihak BTN tidak memberikan sertifikat tersebut dengan alasan masih dalam proses. Pada 21 September 2018 Imam Mudin mendatangi

kembali BTN untuk menanyakan kejelasan sertifikatnya tersebut, namun tidak ada kejelasan dari pihak bank.⁵

Tidak adanya aturanyang secara konkrit mengatur tentang pedoman pengembalian agunan kredit sertifikat rumah tersebut menimbulkan kerugian terhadap nasabah sebagai debitur yang memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan kredit. Bahkan menurut Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Sejak September 2017-Desember 2018, jumlah aduan yang masuk semua kasus di BPKN sekitar 500 pengaduan mengenai tidak diberikannya sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR. Berkaitan dengan itu, perlu dilakukan penelitian apakah tindakan bank tidak memberikan sertifikat hak milik rumah setelah debitur melakukan pelunasan KPR BTN itu dapat dibenarkan, dan bagaimana upaya yang dapat dilakukan debitur atas tindakan BTN yang tidak memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Apakah tindakan bank BTN Cabang Kebon Jeruk Jakarta yang tidak memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR dapat dibenarkan?
- 2) Bagaimana upaya yang dapat dilakukan Imam Mudin sebagai debitur terhadap tindakan bank BTN Cabang Kebon Jeruk Jakarta yang tidak memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR?

⁵ Bisnis, *Surat Pembaca : KPR Lunas, Sertifikat Belum di Serahka*, <https://surabaya.bisnis.com/read/20181213/251/868943/suara-pembaca-kpr-lunas-sertifikat-belum-diserahkan>, <di unduh tanggal 21 maret 2019>

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan permasalahan yang diuraikan diatas maka tujuan penulisan ini adalah, sebagai berikut;

1. Untuk memperoleh kejelasan dasar hukum mengenai kebenaran tindakan bank dalam mengembalikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR
2. Untuk mengkaji mengenai upaya apa yang dapat dilakukan oleh debitur terhadap tindakan bank yang tidak memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan teoritis

Secara teoritis manfaat penulisan skripsi adalah untuk memperkaya ilmu pengetahuandan agar dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk pengembangan ilmu hukum dalam bidang kredit pemilikan rumah khususnya pada Bank Tabungan Negara (BTN).

1.4.2 Kegunaan praktis

Hasil penulisan ini supaya bermanfaat kepada masyarakatkhususnya akademisi maupun praktisi hukum.Selain itu penulisan ini adalah sebuah sumbanganpemikiran ilmiah dalam menyelesaikan masalah mengenai kredit pemilikan rumah.

1.5 Keaslian Penelitian

Setelah melakukan pencarian pada media internet terdapat beberapa penelitian yang memiliki kesamaan, akan tetapi terdapat beberapa perbedaan didalamnya, diantaranya;

Tabel 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Universitas	Judul/Isu Hukum	Rumusan Masalah
1.	Izdihar Mahdiyyah, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.	Tanggung Jawab Hukum Antara Bank Dengan Konsumen Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah	1. Bagaimana proses perjanjian Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kantor Cabanag Solo? 2. bagaimana peraturan yang berlaku pada pihak bank serta hak dan kewajiban pihak bank dengan nasabah dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kantor Cabanag Solo? 3. Bagaimanatanggunjawab hukum dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah jika salah satu pihak melakukan kesalahan?
2	Alinda Diah Kumala Sari, Universitas Gadjah Mada Kampus Jakarta, 2016.	Tinjauan Kritis Terhadap Proses Perkreditan Kredit Pemilikan Rumah PadaPT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Harmoni.	1. Bagaimana proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Harmoni ditinjau dari peraturan perundang-undangan di bidang perbankan?

			2. Bagaimana pengaruh faktor 5 P dan faktor 5 C dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Harmoni?
--	--	--	--

Pembahasan pokok yang membedakan dengan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini yaitu :

Penelitian pertama, yaitu skripsi dari Izdiyar Mahdiyyah yang berjudul Tanggung Jawab Hukum Antara Bank Dengan Konsumen Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah membahas tentang proses perjanjian kredit pemilikan rumah KPR (BTN) membahas tentang bagaimana peraturan yang berlaku pada pihak bank serta hak dan kewajiban pihak bank dengan nasabah dalam perjanjian KPR BTN, dan membahas tentang tanggung jawab hukum dalam perjanjian KPR jika salah satu pihak melakukan kesalahan.

Penelitian kedua, yaitu thesis dari Alinda Diah Kumala Sari dengan judul Tinjauan Kritis Terhadap Proses Perkreditan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Harmoni, membahas tentang proses pemberian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Jakarta Harmoni ditinjau dari peraturan undang-undang di bidang perbankan, serta membahas tentang pengaruh

faktor 5 P dan faktor 5 C dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Harmoni.

Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang apakah tindakan bank menunda memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR BTN dapat dibenarkan, serta membahas tentang bagaimana upaya yang dapat dilakukan debitur terhadap tindakan BTN yang tidak memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR pada BTN.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif, yaitu mengkaji aturan hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat dan menjadi acuan yang berkaitan dengan pengembalian agunan setelah pelunasan KPR berupa sertifikat hak milik rumah, penelitian ini mengkaji perjanjian kredit mengenai tindakan bank menunda memberikan sertifikat hak milik rumah setelah pelunasan KPR Bank BTN Cabang Kebon Jeruk Jakarta.⁶

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu melakukan pendekatan dengan cara menelaah isu hukum yang berkaitan dengan pengembalian agunan setelah pelunasan KPR berupa sertifikat hak milik rumah di

⁶Soerjono Suekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI press, 1986, Hlm. 50.

BTN Cabang Kebon Jeruk Jakarta berdasarkan undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁷ Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang ditelaah adalah yang terkait dengan perjanjian kredit dan hak atas sertifikat setelah pelunasan kredit.

1.6.3 Bahan Penelitian

Adapun bahan penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah bahan hukum primer dan

bahan hukum sekunder yang meliputi :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* berupa peraturan perundang-undangan, dalam penelitian ini yang termasuk bahan hukum primer meliputi: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda, Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

⁷Mukti Fajar ND, Yulianto Ahmad. *Mekanisme Penelitian Hukum Normative dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010. Hlm. 120