

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Seiring perkembangan di era pembangunan nasional ini, peran lembaga keuangan terutama di bidang perumahan berkembang dengan cukup pesat. Hal ini disebabkan karena pertumbuhan sosial, ekonomi, dan daya tarik seni budaya Indonesia. Meningkatnya ketiga hal tersebut juga mempengaruhi pertumbuhan penduduk yang dapat dikatakan pesat. Pesatnya produktivitas penduduk yang ada di wilayah Negara Keadaulatan Republik Indonesia ini, belum dapat dikatakan stabil. Masih banyak penduduk Indonesia yang mengalami kesulitan dalam bersosial, ekonomi, bahkan berbudaya. Kurangnya perhatian pemerintah pusat terhadap masyarakat kategori menengah kebawah mengakibatkan kesenjangan sosial antara masyarakat dengan pemerintah pusat. Kesenjangan sosial ini terus menerus terjadi seiring berjalannya waktu. Banyak keluhan masyarakat terhadap pemerintah pusat mengenai penghidupan yang layak terutama di sektor perumahan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*BasicNeed*), sejalan dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai

media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi tempat mencari nafkah dan gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Perkembangan penduduk indonesia saat ini yang dikatakan cukup pesat serta perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimilikinya.

Peran pemerintah pusat yang dapat dikatakan kurang perhatian ini, membuka peluang untuk beberapa lembaga keuangan di sektor kredit rumah. Lembaga yang berdiri atas dasar lemahnya pertumbuhan pembangunan perumahan rakyat ini, sangat menunjukan perannya terhadap laju perkembangan indonesia. Dalam kaidahnya, lembaga keuangan dalam pemberian kredit pemilikan rumah adalah untuk memberikan kemudahan masyarakat indonesia untuk memiliki suatu hunian tempat tinggal yang layak lahir dan batin dengan biaya yang terjangkau yang sesuai dengan pendapatan suatu keluarga tersebut. Sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat 1 yang berbunyi ;"setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, danmendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."

Pada hakikatnya,manusia adalah *homo economicus* dan manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya, yaitu salah satunya adalah memiliki

rumah. Kredit melalui lembaga keuangan dalam hal ini bank dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang. Dengan mendapat kredit oleh lembaga keuangan, masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat melakukan jual beli dengan sistem kredit. Pembelian rumah secara kredit merupakan pembelian barang yang pembayarannya dapat diangsur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur.

Manusia dalam meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna suatu barang yaitu rumah, memerlukan bantuan dalam bentuk modal. Bantuan dari lembaga keuangan dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit. Lembaga keuangan akan memberikan pinjaman modal dengan syarat-syarat dan perjanjian tertentu. Namun terlebih dahulu, haruslah kita mempelajari isi dari suatu perjanjian serta mengkajinya sebelum melakukan persetujuan suatu kredit pinjaman rumah. Masih banyak masyarakat Indonesia dalam melakukan perjanjian kredit pinjaman rumah terjebak didalam isi perjanjian tersebut. Maka dari itu, manusia yang membutuhkan suatu kredit pemilikan rumah hendaklah memilah lembaga keuangan yang dapat dipercaya serta jelas status dan sifat dari lembaga keuangan tersebut. Begitupun sebaliknya, masyarakat Indonesia yang saat ini dikatakan cukup cerdas dan taat terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di negara ini, diwajibkan untuk mentaati apa yang terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pihak lembaga keuangan dan orang yang melakukan kredit pemilikan rumah. Hal tersebut sangat diperlukan bagi siapapun yang melakukan perjanjian oleh lembaga keuangan agar tidak terjadi kesenjangan antara pihak lembaga keuangan dengan orang yang melakukan kredit pemilikan rumah.

Kredit macet merupakan suatu kesenjangan atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kreditur terhadap debitur, dimana hal ini sangat merugikan bagi pihak debitur atau lembaga keuangan. Kredit macet juga berdampak buruk terhadap negara bilamana lembaga keuangan tersebut aset dan sahamnya dimiliki oleh negara. Saat ini solusi terhadap penyelesaian kredit macet yang di alami oleh beberapa lembaga keuangan

masih belum maksimal untuk di selesaikan. Atas dasar hal-hal tersebut, saya ingin mengetahui dan memahami bagaimana mencari jalan keluar mengenai peranan lembaga keuangan dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang sekiranya dapat diperoleh masyarakat dengan mudah dan aman dalam sistem pembelian tersebut.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, penulis memilih judul tentang :**“PERANAN PERBANKAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN.”**

2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana peran Bank Rakyat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
- b. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan pihak Bank Rakyat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri tidak menyetujui permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

3. Ruang Lingkup Penulisan

Sesuai dengan judul proposal ini, penelitian yang akan dilaksanakan adalah menyangkut hukum perdata mengenai peranan perbankan dalam memberikan kredit pemilikan rumah ditinjau dari Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

4. Tujuan dan Manfaat Penulisan

a. Tujuan Penulisan

1. Agar penulis dan pembaca dapat mengetahui dan memahami peranan perbankan dalam memberikan kredit pemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui faktor apa yang membuat kredit pemilikan rumah tidak disetujui oleh bank.

b. Manfaat Penulisan

1. Penulis dan pembaca mengetahui peranan perbankan dalam memberikan kredit pemilikan rumah.
2. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat mengenai faktor yang membuat kredit pemilikan rumah tidak disetujui oleh pihak bank.

5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka Teori

Menurut O.P. Simorangkir (1988), kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi pada masa-masa mendatang.¹ Adapun pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 12 ialah “kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”² Namun pemberian kredit atau pemberian prestasi ini tidak akan terlaksana tanpa adanya suatu lembaga keuangan. Lembaga keuangan sendiri pun banyak macamnya, diantaranya meliputi

¹H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h. 124.

²Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2012, h.413

pergadaan, lembaga penjaminan, lembaga pembiayaan sekunder ekspor Indonesia, perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, dan lembaga yang menyelenggarakan pengelolaan dana masyarakat yang bersifat wajib.³ Adapun pengertian dari lembaga keuangan adalah semua badan yang melakukan kegiatan-kegiatan di bidang keuangan, secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana, terutama dengan jalan mengeluarkan kertas berharga dan menyalurkannya kepada masyarakat, terutama guna membiayai investasi perusahaan-perusahaan.⁴ Dalam pengertian ini tidak termasuk sebagai “lembaga keuangan” ialah lembaga-lembaga perbankan, lembaga-lembaga perasuransian, dan lembaga-lembaga keuangan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lain.⁵

Lembaga keuangan bukan bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya bersifat kontraktual (*contractual institutions*) yaitu menarik dana dari masyarakat dengan menawarkan kontrak untuk memproteksi penabung terhadap risiko ketidakpastian misalnya polis asuransi, program pensiun.⁶ Lembaga keuangan bank menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 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.⁷

Adapun pengertian dari bank umum dan bank perkreditan rakyat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 adalah sebagai berikut :

³*Ibid.*, h.97

⁴Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h.43

⁵*Ibid.*, h.43

⁶Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 2001, h.6

⁷ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 23

1. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan diseluruh wilayah. Bank umum sering disebut bank komersil (*commercial bank*).
2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya di sini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.⁸

Pada waktu yang lalu, pembedaan jenis bank menimbulkan spesialisasi, yang memungkinkan bank untuk lebih mengenal bidang usahanya, menunjang misi pemerintah dalam mendorong perekonomian, khususnya sektor-sektor prioritas dan golongan ekonomi lemah serta memenuhi berbagai kebutuhan pembiayaan masyarakat. Namun, dilihat dari aspek kelemahannya, spesialisasi membatasi ruang gerak bank yang bersangkutan. Di samping itu, dalam perkembangannya, spesialisasi sulit diterapkan secara konsekuen.⁹

b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah pedoman yang lebih konkrit dan teori, yang berisikan operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan konstruksi data dalam skripsi ini. Adapun beberapa pengertian yang menjadi konseptual skripsi ini akan dijabarkan dalam uraian dibawah ini :

⁸*Ibid*, h. 33

⁹Rachmadi Usman, *Op.Cit*, h.63

- 1) Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹⁰
- 2) Peranan adalah berasal dari kata peran. Peran memiliki makna yaitu seperangkat tingkat diharapkan yang dimiliki oleh yang berkedudukan di masyarakat. Sedangkan peranan adalah bagian dari tugas utama yang harus dilaksanakan.¹¹
- 3) Lembaga keuangan adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan atau tagihan (*claims*) dibandingkan aset nonfinancial atau aset riil. Lembaga keuangan memberikan kredit kepada nasabah dan menanamkan dananya dalam surat-surat berharga. Di samping itu, lembaga keuangan juga menawarkan berbagai jasa keuangan antara lain menawarkan berbagai jenis skema tabungan, proteksi asuransi, program pension, penyediaan sistem pembayaran dan mekanisme transfer dana. Lembaga keuangan merupakan bagian dari sistem keuangan dalam ekonomi modern yang melayani masyarakat pemakai jasa-jasa keuangan.¹²
- 4) Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit. Namun, pengertian kredit menurut O.P. Simorangkir (1988), kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.¹³

¹⁰Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2005, h.1

¹¹<http://makalahdanskripsi.blogspot.com/2009/03/pengertian-etika-peranan-dan.html> (di akses tanggal 21 november 2013 pukul 21:24 WIB)

¹²<http://fakhrurrazypi.wordpress.com/tag/pengertian-lembaga-keuangan/> (di akses tanggal 21 november 2013 pukul 21:37 WIB)

¹³H.R. Daeng Naja, *Op.Cit.*, h.123

- 5) Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.¹⁴
- 6) Bank adalah sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹⁵
- 7) Wanprestasi adalah apabila salah satu pihak (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikan, misalnya alpa (lalai) atau ingkar janji.¹⁶

6. Metode Penelitian

Penelitian secara ilmiah berarti suatu metode yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala dengan jalan menganalisa dengan mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah- masalah yang di timbulkan oleh fakta tersebut.¹⁷

Di dalam mengungkapkan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, data atau informasi yang akurat. Maka dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

¹⁴<http://hukumonline.com/klinik/detail/cl1328/debitur-kreditur-ataukah-debitur-kreditur> (diakses tanggal 27 januari 2014 pukul 18:22 WIB)

¹⁵Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h.59

¹⁶Sari Kartika Elsi, Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2008, h. 33

¹⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 2006, h.

a. Metode Penelitian Kepustakaan

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan yaitu yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan diteliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

b. Sumber Data

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu:

1) Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari lapangan serta hasil wawancara dengan pihak bank dalam perannya sebagai pemberi kredit pemilikan rumah.

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder dengan melakukan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan bahan hukum primer seperti buku-buku literatur, media internet, makalah, dan hasil penelitian yang kemudian dikaji sebagai kesatuan.

3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan-bahan atau tulisan-tulisan yang dapat menambah penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier, terdiri dari artikel, kliping, seminar, internet, kamus hukum, dan lainnya.

c. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang digunakan oleh peneliti dengan mendasarkan pada data-data yang dinyatakan responden secara lisan atau tulisan, dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

d. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- 1) Studi kepustakaan, yaitu bentuk pengumpulan data lewat membaca literatur, mengumpulkan, membaca dokumen, yang berhubungan dengan obyek penelitian, peraturan perundang-undangan, dokumen, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya.
- 2) Wawancara, adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan tersebut dilakukan dengan dua orang pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.

e. Analisa Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisa melalui tiga tahap, yaitu :

- 1) Reduksi Data, merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian yang bertujuan untuk mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang tidak penting yang muncul dari catatan dan pengumpulan data.

- 2) Penyajian data, merupakan sekumpulan informasi yang memungkinkan kesimpulan riset dapat dilaksanakan.
- 3) Menarik kesimpulan, setelah memahami arti dari berbagai hal yang meliputi berbagai hal yang ditemui dengan melakukan pencatatan-pencatatan peraturan, pernyataan-pernyataan, konfigurasi-konfigurasi yang akhirnya peneliti dapat menarik kesimpulan.

7. Sistematika Penulisan

Dalam membantu penulis dan pembaca untuk pemahaman suatu skripsi perlu di buat sistematika (gambaran isinya) dengan menguraikan secara singkat materi-materi yang terdapat didalam urian mulai dari bab I sampai dengan bab terakhir sehingga tergambar hubungan antara bab yang satu dengan bab lainnya. Jadi gambaran isi yang dimaksud sebagai berikut :

BAB I :PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang: Latar Belakang, Perumusan Masalah, Ruang Lingkup Penulisan, Tujuan dan Manfaat Penulisan, Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

BAB II :TINJAUAN UMUM MENGENAI PERBANKAN DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang: pengertian perbankan, pengertian hukum perbankan, pengertian mengenai kredit, pengertian mengenai pinjaman.

BAB III :PROSES PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Pada bab ini memuat deskripsi lokasi penelitian dan hasil penelitian, yaitu Tugas Dan Peran Perbankan Dalam Memberikan Kredit Pemilikan Rumah di tinjau dari Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

BAB IV :ANALISIS MENGENAI PERBANKAN DALAM MEMBERIKAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Bab ini berisitentang peran perbankan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan faktor-faktor yang menyebabkan pihak bank tidak dapat menyetujui permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

BAB V :PENUTUP

Dalam bab ini akan di kemukakan mengenai kesimpulan dari permasalahan yang telah di uraikan dan juga mengenai saran-saran dari penulis.



