

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah berkaitan dengan tata kehidupan manusia, yang mana merupakan landasan biologis tata ekonomi dunia karena potensinya sebagai tempat pertanian, tempat peternakan, kehutanan dan perikanan juga papan untuk perumahan. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, bukanlah merupakan kebutuhan individual tetapi juga merupakan kebutuhan masyarakat secara menyeluruh.

Pembangunan perumahan yang semakin marak dewasa ini, mendorong minat masyarakat untuk membeli rumah baik untuk tempat tinggal maupun untuk maksud investasi. Hal ini didukung pula dengan adanya fasilitas dari bank yang memberikan kemudahan dalam pembelian rumah dengan cara pembayaran mengangsur atau dengan memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR).

Pemberian kredit merupakan salah satu jenis usaha bank yaitu menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana, mempunyai risiko yang cukup tinggi. Untuk itu dibutuhkan

suatu lembaga jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan, baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit.¹

Kegiatan perkreditan yang disalurkan oleh Bank Pemerintah maupun Bank Swasta pada hakekatnya adalah kegiatan hutang piutang yang dilaksanakan antara kreditur selaku pihak pemberi kredit dengan debitur selaku pihak penerima kredit. Ditinjau dari segi hukum, pelaksanaan perjanjian kredit akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut, dimana pihak kreditur mempunyai kewajiban untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur tetapi kreditur juga mempunyai hak untuk menerima pelunasan atas pinjaman tersebut.²

Perlindungan yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan hutangnya maka debitur akan memberikan suatu jaminan berupa benda atau barang. Dalam hal ini benda berupa tanah merupakan obyek jaminan untuk pembayaran piutang yang paling disukai oleh Bank dan Lembaga keuangan lainnya, yang akan memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya akan terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditur. Tentu saja tidak semua tanah memiliki sifat atau dalam keadaan sebagaimana disebut diatas.³

¹ Rahmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm.38.

AS Mahmoeddin, *Apakah Kredit Bank Itu?* (Jakarta : Gunung Agung, 1995), hlm.3.

Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hlm. 215.

Jaminan yang dikehendaki oleh kreditur adalah sedemikian rupa, sehingga kreditur mempunyai hak istimewa yaitu mendapat pelunasan hutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan barang yang dijaminan. Selain itu hak kreditur terus melekat pada jaminan walaupun benda yang dijaminan itu sudah dijual, dihibahkan atau dengan cara lain tidak menjadi milik atau hak yang menjaminkan, sehingga kreditur tetap dapat menjual barang-barang jaminan dan mengambil hasil penjualannya untuk pelunasan hutangnya. Agar tanah sebagai jaminan kredit dapat memenuhi kehendak kreditur tersebut maka tanah itu harus dibebani dengan hak jaminan. Hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana yang dimaksud diatas menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebut Hak Tanggungan.⁴

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan pihak bank masih saja dihadapkan pada situasi yang tidak menguntungkan atau tidak menyenangkan dengan adanya suatu risiko. Risiko ialah kemungkinan terjadinya suatu kerugian atau batalnya seluruh atau sebagian dari suatu keuntungan yang semula diharapkan, karena suatu kejadian di luar kuasa manusia, kesalahan sendiri, atau perbuatan manusia lain.⁵ Seperti yang terjadi di Porong Sidoarjo pada tanggal 27 Mei 2006 semburan lumpur panas meluber ke lahan warga di desa Renokenongo, Kecamatan

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm.331.

⁵ Man Suparman Sastrawidjaja, *Aspek-Aspek Hukum Asuransi dan Surat Berharga*, (Bandung : Alumni, 2003), hlm.4.

Porong, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur. Peristiwa ini merupakan suatu peristiwa yang terjadi di luar kuasa manusia, semburan lumpur panas menyebabkan tergenangnya kawasan pemukiman, pertanian, dan perindustrian serta mempengaruhi aktivitas perekonomian di Jawa Timur. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi warga sekitar, beberapa pemukiman di kawasan tersebut tergenang dan sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi. Diantara rumah-rumah di kawasan pemukiman tersebut ada yang diperoleh warga melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dari bank, dalam hal ini timbul suatu permasalahan dalam hal penyelesaian kreditnya.

Sehubungan dengan hal-hal yang diuraikan diatas penulis melakukan penelitian pada Bank "X" salah satu Bank Pemerintah sebagai bank yang telah memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada nasabah yang mana akibat peristiwa semburan lumpur panas obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang menjadi hilang atau musnah.

Musnahnya obyek hak tanggungan merupakan suatu risiko bagi kreditur maupun bagi debitur yang masih terikat dalam suatu perjanjian kredit. Dalam hal ini musnahnya obyek hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin, namun dengan musnahnya obyek hak tanggungan tersebut bank tidak memiliki jaminan pelunasan atas hutang debitur yang menjadi unsur penting, sebab suatu kredit yang tidak memiliki jaminan mengandung bahaya yang besar. Di sisi lain debitur juga mengalami kerugian karena tidak dapat memanfaatkan lagi tanahnya yang dijadikan obyek hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu diperlukan suatu

penyelesaian yang cepat, tepat, dan akurat karena adanya kredit bermasalah akan menjadi beban bagi bank sebab menjadi salah satu faktor penentu baik buruknya kinerja suatu bank.

Melihat kondisi yang seperti ini maka diperlukan suatu kepastian dan perlindungan hukum baik bagi kreditur maupun debitur pengguna hak tanggungan. Kepastian dan perlindungan hukum ini menjadi suatu hal yang penting agar pertumbuhan ekonomi menjadi tidak terhambat, mengingat bank memiliki tanggung jawab dalam hal pengembalian penyaluran dana yang berupa kredit tersebut. Selain itu diperlukan itikad baik dari debitur dan pihak-pihak yang terkait dalam mencari solusi guna menyelesaikan masalah tersebut.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas penulis melakukan penelitian dengan judul **“Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang atau Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas Pada Bank “X”**.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat disusun pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal obyek hak tanggungan hilang atau musnah akibat luapan lumpur panas?

2. Bagaimanakah penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam hal obyek hak tanggungan hilang atau musnah akibat luapan lumpur panas?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif, adapun tujuan dari penggunaan metode ini dimaksudkan untuk memperoleh teori dan konsep yang berkaitan dengan masalah.

Dalam penelitian ini dilakukan penelitian terhadap data sekunder yaitu dengan melakukan studi dokumen atau bahan pustaka yang meliputi sumber hukum primer, sumber hukum sekunder dan sumber hukum tersier. Yang termasuk dalam sumber hukum primer adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah perbankan, kredit dan hak tanggungan. Yang termasuk dalam sumber hukum sekunder adalah buku-buku yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum jaminan, hukum perbankan, kenotariatan, serta makalah maupun artikel yang berkaitan dengan pembahasan. Sedangkan yang termasuk sumber hukum tersier adalah kamus hukum. Untuk menunjang data yang diperoleh melalui studi dokumen, maka penulis melakukan wawancara dengan nara sumber yang memahami obyek penelitian yaitu Divisi Kredit Bank "X".

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Metode ini digunakan dalam penelitian agar dapat diperoleh data yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga hasil penelitian berbentuk evaluatif analitis.

D. Sistematika Penulisan

Tesis ini akan dibuat dalam bentuk penulisan dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Merupakan bab yang memuat latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang atau Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas Pada Bank "X".

Merupakan bab yang membahas mengenai kredit meliputi pengertian kredit, fungsi dan tujuan pemberian kredit, prinsip-prinsip pemberian kredit, perjanjian kredit, kredit pemilikan rumah; penunjukkan tanah sebagai jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan, serta analisis penulis mengenai penyelesaian kredit pemilikan rumah dalam hal obyek hak tanggungan hilang atau musnah akibat luapan lumpur panas.

Bab III Penutup

Merupakan bab yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dan saran penulis yang diperoleh dari hasil penelitian.

