

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan negara kesatuan dengan wilayah yang sangat luas dan jumlah penduduk yang sangat banyak. Perkembangan pembangunan ekonomi nasional menunjukkan kearah global sehingga dapat menunjang pertumbuhan ekonomi dan berdampak kurang menguntungkan. Perkembangan perekonomian nasional bergerak cepat dengan masalah yang cukup kompleks. Indonesia memerlukan berbagai kebijakan dibidang ekonomi sehingga diharapkan dapat memperbaiki dan memperkokoh perekonomian nasional.<sup>1</sup>

Era reformasi saat ini menekankan kearah pembangunan nasional, yaitu pencapaian peningkatan kesejahteraan baik lahir maupun batin bagi setiap warga Negara dan masyarakat. Indonesia mempunyai tujuan salah satunya ialah untuk mewujudkan kesejahteraan hidup setiap warga Negara dan masyarakat keseluruhan demi terwujudnya suatu masyarakat yang sejahtera, adil, makmur, yang merata dan seimbang terutama bagi golongan kaum menengah kebawah yang menjadi mayoritas di Indonesia.

---

<sup>1</sup> I Komang Gede Darma Putra dan Wayan Cipta dan Anjuman Zuhri, *Analisis Kredit Macet Pada PT. BPR Kapal Basak Pursada, Cabang Singaraja Tahun 2013*, Vol.4 No.1, 2014, hlm.2.

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam menempatkan pembiayaan/kredit sebagai produk jasa bank yang paling diminati. Bank syariah memberikan kemudahan kepada nasabahnya dengan adanya pembiayaan. Namun demikian kemudahan yang diberikan pihak bank dengan adanya pembiayaan semata-mata telah membuat masyarakat mengalami kesulitan apabila tidak mampu membayar tagihan tepat pada waktunya.<sup>2</sup>

Bank syariah memberikan kemudahan kepada nasabahnya dalam menjalankan perekonomian dengan menyediakan pembiayaan. Salah satunya pembiayaan konsumtif berupa kepemilikan rumah tinggal atau kendaraan pribadi. Rumah merupakan kebutuhan primer untuk kesejahteraan. Namun demikian, kebutuhan akan memiliki sebuah rumah ini seringkali membuat konsumen mengalami kesulitan pada keuangannya untuk mendambakan memiliki rumah sendiri.

Suatu bank akan dapat melakukan kegiatannya apabila masyarakat percaya untuk menempatkan uangnya dalam produk-produk perbankan yang ada pada bank tersebut. Berdasarkan kepercayaan tersebut maka bank akan dapat menggerakkan dana dari masyarakat untuk disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan serta jasa-jasa perbankan.

Bank merupakan lembaga keuangan yang bergerak dalam menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa lainnya. Begitu

---

<sup>2</sup> Anggo Doyoharjo, *Sekuritisasi Aset sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perumahan (Merubah Piutang Menjadi Surat Berharga, Vol.1, No.2, Oktober 2008, hlm.9.*

juga dengan Bank Syariah, Bank Syariah berfungsi sebagai lembaga intermediary, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional Bank Syariah. Dalam kegiatan bank memberikan jasa lainnya yaitu pemberian pembiayaan.

Perbankan memiliki peranan yang cukup besar dalam sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.<sup>3</sup>

Bank syariah adalah salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasarkan operasionalnya pada syariat (hukum) Islam berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah. 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 peminjam untuk melunasi

---

<sup>3</sup> Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.1.

utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga dalam prinsip bank konvensional.

Kegiatan pemberian kredit, yang merupakan kegiatan yang konvensional dari suatu bank, ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 seperti yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sebagai salah satu jenis usaha bank. Seperti tercantum dalam Pasal 6 huruf b untuk Bank Umum dan Pasal 13 huruf b untuk Bank Perkreditan Rakyat. Dan, dalam penyaluran kredit dimaksud, bank (Umum maupun Perkreditan Rakyat) wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya.<sup>4</sup>

Pemberian pembiayaan oleh bank kepada nasabahnya dapat menimbulkan risiko pembiayaan macet dengan tidak dibayarnya kewajiban yang wajib dibayar. Oleh sebab itu, pihak bank mengantisipasi dengan menerapkan prinsip hati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabahnya.

Dalam hal hubungan utang piutang khususnya pemberian pembiayaan, bukan hanya kepentingan *shahibul maal* yang memerlukan kepastian dan perlindungan hukum akan tetapi pihak *mudharib* bahkan pihak lainpun memerlukan kepastian dan perlindungan hukum juga. Apabila di kemudian

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung , PT. Citra Aditya Bakti, hlm.7.

hari terjadi wanprestasi atau pembiayaan macet maka kedua belah pihak akan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum secara seimbang.

Dampak dari adanya pembiayaan macet ini dapat dirasakan oleh kedua belah pihak, baik bank maupun nasabahnya. Bagi nasabah dampaknya harus menanggung kewajiban yang cukup berat kepada bank, karena pinjaman tersebut memiliki bunga, maka jika belum dilunasi bunga bank tersebut akan semakin bertambah besar. Sedangkan bagi bank dampaknya adalah pembiayaan macet yang mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha bank.<sup>5</sup>

Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Menurut Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Reny Widya Astari, *Penyebab Kredit Macet dan Penyelesaiannya*, <https://kreditgogo.com/>, diakses pada 30 Oktober 2018 pukul 07:00 wib.

<sup>6</sup> Rizqilia Asriani Sudjarwo, *Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Nasabah Dan Loyalitas Nasabah (Studi Pada Nasabah Kredit Kpr PT. Bank Btn Kcp Tuban)*, Vol.24, No.1, Juli 2015, hlm.9.

Pembiayaan pemilikan rumah merupakan sebagian dari fasilitas pembiayaan yang ditujukan langsung kepada konsumen yang terdiri atas berbagai strata dalam masyarakat. Berhubung ditujukan langsung kepada konsumen, pembiayaan ini dinamakan sebagai pembiayaan konsumen atau pembiayaan konsumtif.

Pembiayaan Pemilikan Rumah dibentuk bertujuan untuk membantu masyarakat yang perekonomiannya lemah untuk mendapatkan rumah dengan cara yang mudah karena pembayaran terhadap satu rumah dapat dibayar secara angsuran, tidak harus dibayar lunas.

Dalam melaksanakan Pembiayaan Pemilikan Rumah nasabah bank wajib memiliki itikad kesanggupan melunasi utangnya atau mengembalikan sesuai perjanjian dengan pihak bank. Pemberian pembiayaan oleh bank kepada nasabahnya harus didasari persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (bagi bank konvensional). Sehingga, antara bank dengan pihak yang meminjam menimbulkan suatu hubungan hukum dengan adanya perjanjian yang harus disepakati.<sup>7</sup>

Dalam pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah oleh Bank, perlu diketahui bahwa Bank dalam pelaksanaan akad pembiayaan pemilikan rumah

---

<sup>7</sup> Bayu Ilham Cahyono, *Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. Btn Syariah Cabang Jombang)*, Vol.25, No.1, Agustus 2015, hlm.2.

kepada nasabahnya juga memperhatikan syarat-syarat meminjamkan dananya kepada nasabah.

Lain halnya dengan Bank Syariah yang tidak menerapkan bunga dalam pengembalian kredit oleh nasabah, melainkan sistem bagi hasil (nisbah). Kegiatan bagi hasil menjadi sumber pendapatan utama bagi Bank Syariah, walaupun mempunyai sumber pendapatan lain melalui proses pendanaan jasa. Dana yang berhasil diperoleh disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan, dana yang dipergunakan sebagian besar merupakan titipan masyarakat yang berbentuk deposito, tabungan giro, yang berbentuk jangka pendek.

Prinsip pada Bank Syariah dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, Pembiayaan Pemilikan Rumah/KPR syariah atau merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan semakin dikenalnya bank syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah.<sup>8</sup>

Dalam menjalankan Pembiayaan Pemilikan Rumah perlu diketahui bahwa terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (*mudharib*), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai *shahibul maal*. Tujuan dari

---

<sup>8</sup> Sapi'i dan Agus Setiawan, *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)*, Vol.2, No.1, Desember 2016, hlm.18.

adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan *developer* adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas pembiayaan pemilikan rumah.

Menurut hasil pembahasan dapat diketahui bahwa bentuk kerjasama antara *developer* dengan bank dalam pemberian fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah menerapkan sistem kemitraaan/kerjasama. Hubungan hukum antara bank dan *developer* dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat pada akta tertulis dibawah tangan yang ditandatangani diatas meterai. Isi akad kerjasama disesuaikan dengan keadaan status tanah dan bangunan, kelengkapan dokumen, reputasi *owner/developer*, dan sebagainya.<sup>9</sup>

Pada praktiknya, pemberian kredit oleh bank tidak selalu lancar. Ada saatnya, *mudharib* akan mengalami kesulitan untuk membayar kepada bank. Tersendatnya pembayaran pembiayaan oleh *mudharib* dinamakan pembiayaan macet. Untuk mengantisipasi hal itu bank harus menerapkan prinsip hati-hati dalam memberikan pembiayaan, dalam memberikan Pembiayaan Pemilikan Rumah wajib memberikan keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan sesuai dengan akad. Dimana sikap

---

<sup>9</sup> Wulan Angka Sari dan Raden Rustam Hidayat dan Dwiatmanto, *Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Btn Bersubsidi Dalam USAha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri)*, Vol.41, No.1, Desember 2016, hlm.21.

hati-hati merupakan prinsip yang harus diterapkan dalam setiap pemberian pembiayaan. Tujuannya adalah mencegah resiko yang mungkin terjadi.

Pembiayaan macet/kredit macet atau *non performing loan* adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya unsur-unsur kesengajaan atau karena kondisi diluar kemampuan debitur. Walau analisis pembiayaan telah dilakukan, tidak jarang pembiayaan yang disalurkan mengalami masalah karena *mudharib* tidak mampu menyelesaikan pembiayaan sebagaimana mestinya atau melampaui batas waktu yang ditentukan sesuai dengan akad pembiayaan yang telah disepakati bersama sehingga menyebabkan pembiayaan macet.<sup>10</sup>

Pembiayaan macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas pembiayaan bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut wanprestasi. Selain itu faktor eksternal terdiri dari unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah dan unsur ketidaksengajaan. Unsur kesengajaan contohnya nasabah sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, *mudharib* melakukan ekspansi terlalu besar, penggunaan dana yang tidak sesuai dengan tujuan, dsb. Sedangkan unsur ketidaksengajaan seperti usaha debitur yang terbatas, usaha *mudharib* tidak dapat bersaing dengan pasar, perubahan kebijakan pemerintah, serta bencana alam, dsb.

---

<sup>10</sup> Albert Yohanes Koyong dan Johny A. F. Kalangi dan Olivia F. C . *Walangitan, Pengaruh Strategi Pemasaran KPR BNI Terhadap Kepuasan Pelanggan Di Kota Manado (PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk.Cabang Manado)*, Vol.15, No.8, Juli 2016, hlm.17.

Kasus pembiayaan macet, *shahibul maal* atau pihak bank dapat mengajukan batalnya segala perbuatan yang dilakukan oleh debitur. Isi pernyataan tersebut terdapat dalam teori Aksiopauliana yang terdapat dalam Pasal 1341 KUHPerdara yang berisi “meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.”

Setiap manajemen perusahaan perbankan tentu memiliki prosedur tersendiri untuk menangani jenis pembiayaan yang bermasalah, yang tentunya dapat mengancam pendapatan dari perusahaan itu sendiri. Bank BPD DIY Syariah dalam mengatur pembiayaan dituntut untuk benar-benar memperhatikan calon nasabahnya sesuai dengan prinsip lima C yaitu: *Character, Capital, Capacity, Condition of Economy*, dan *Collateral* sehingga dapat memperkecil terjadinya pembiayaan macet.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis memilih judul penelitian “Penyelesaian Pembiayaan Macet Pada Pelaksanaan Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank BPD DIY Syariah”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah?
2. Bagaimana penyelesaian pembiayaan macet pada akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
  - a. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah.
  - b. Untuk mengetahui penyelesaian pembiayaan macet pada akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah.

2. Tujuan Subjektif

Sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat teoritis, bagi akademisi berupa sumbangsih pengembangan ilmu pengetahuan hukum

di bidang perbankan terkait penyelesaian pembiayaan macet pada pelaksanaan akad pembiayaan pemilikan rumah.

2. Manfaat Praktis

- a. Manfaat praktis bagi nasabah adalah memberikan pengetahuan yang jelas mengenai pembiayaan macet pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank BPD DIY Syariah.
- b. Manfaat praktis bagi bank adalah mengantisipasi dalam hal terjadinya pembiayaan macet yang dilakukan oleh nasabah pada akad pembiayaan pemilikan rumah.