

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin tinggi terutama di kota-kota besar, membuat meningkatnya berbagai macam kebutuhan. Salah satu kebutuhan pokok masyarakat adalah rumah. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan masyarakat terhadap rumah saat ini sama halnya dengan kebutuhan pokok akan sandang dan pangan.

Disisi lain perkembangan perekonomian dan bisnis dalam pembangunan lahan perumahan juga mengalami perkembangan yang pesat. Kebutuhan penyediaan lahan dan perumahan merupakan tanggung jawab pemerintah. Pemerintah memiliki keterbatasan dalam hal pengelolaan, sehingga pemerintah memberikan peluang bagi perusahaan swasta untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan.

Selama ini masyarakat mengeluhkan proses yang rumit dan uang muka yang besar untuk memperoleh rumah. Demi memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal masyarakat yang semakin tinggi, Pemerintah berupaya membuat terobosan dan melaksanakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Salah satunya adalah tercetusnya program sejuta rumah atau rumah

bersubsidi ini untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Apalagi

kebutuhan akan tingkat hunian semakin meningkat setiap tahunnya. Program ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan perumahan di Indonesia, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Masalah tersebut kini bisa diatasi berkat kehadiran Program Rumah Bersubsidi, sebab pemerintah memberikan kepada masyarakat dengan program Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi.

Dalam rangka mendukung program rumah bersubsidi ini, salah satu pencapaian yang telah dilakukan Pemerintah Pusat adalah terjalinnya kesepakatan bersama dengan Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN) dan Lembaga Perbankan Lainnya yang sudah bekerja sama serta Perusahaan Swasta yang berperan sebagai Developer Perumahan Bersubsidi. Dengan adanya pihak-pihak yang mendukung program ini, maka masyarakat berpenghasilan rendah bisa mempunyai rumah layak sekaligus berharga rendah sesuai dengan yang telah ditetapkan pemerintah.

Lembaga perbankan menjadi salah satu lembaga yang membantu masyarakat dalam pemenuhan untuk memiliki rumah melalui pemberian kredit perbankan. Pengaturan tentang kredit di Indonesia mengacu kepada ketentuan hukum perbankan. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) “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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”¹.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan².

Hukum Perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pihak yang sepakat membuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dalam Hukum Perjanjian. Pasal-Pasal dari Hukum Perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti Pasal-Pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian dan jika para pihak tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti hal tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku³.

Dengan diaturnya sistem terbuka, maka Hukum Perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, dengan demikian asas konsensualisme mempunyai hubungan yang terdapat dalam Pasal

¹ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 1 angka 11

² *Ibid.*, Pasal 1 angka 12

³ *Ibid.*, hlm. 13.

1320 KUHPerdara yang mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling mengikatkan diri. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian dan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi dari manusia⁴.

Selain menimbulkan persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing para pihak yang mengikatkan diri. Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian kredit dan perjanjian jual beli.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessor-*
nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur⁵. Dalam praktik, perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang berlaku umum, hanya saja dalam praktik biasanya dicantumkan definisi istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu peminjaman, serta pembayaran kembali pinjaman, penetapan bunga dan dendanya bila debitur lalai. Keseluruhan hal-hal ini kemudian dibakukan sehingga akhirnya terbentuklah perjanjian baku dalam perjanjian kredit bank. Dalam perjanjian baku diharuskan adanya keseimbangan

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013..

⁵ Suyatno Anton H. R. M, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan Cet.2*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 38.

antara para pihak, kalusul tidak boleh diletakan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca seara mudah atau pengungkapannya sulit dimengerti⁶.

Perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur mengingat perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaanya, maupun pelaksanaan kredit itu sendiri. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Perjanjian kredit mendahului perjanjian utang-piutang (perjanjian pinjam-mengganti), sedangkan perjanjian utang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit⁷. Perjanjian kredit bersifat konsensuil sedangkan perjanjian utang piutang bersifat riil yang berarti bahwa perjanjian baru ada setelah uang yang dipinjamkan dalam perjanjian kredit secara nyata pada debitur.

Selain lembaga perbankan, terdapat juga peran perusahaan swasta khususnya developer sebagai pelaku usaha yang membantu masyarakat dalam pengadaan perumahan. Developer perumahan bersubsidi adalah perusahaan swasta yang membantu program pemerintah dalam menyediakan rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) atau Subsidi Selisih Bunga (SSB) yang memungkinkan debitur mendapatkan pengurangan suku bunga KPR, dan yang menjual harga rumah sesuai dengan ketentuan pemerintah.

Lembaga perbankan dan developer saling bekerja sama dalam penyediaan rumah untuk masyarakat, hal itu bisa kita lihat dengan dibuatnya

⁶ Ibid., hlm. 38.

⁷ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2000), hlm. 30).

perjanjian kerjasama antara kedua belah pihak yang melahirkan peristiwa hukum serta akibat hukumnya dikemudian hari.

Kemunculan Virus baru yang oleh *World Health Organization* diberi nama *Severe acute respiratory syndrome coronavirus-2 (SARS-CoV2)* dan nama penyakitnya sebagai *Corona Virus Disease 2019 (COVID 19)*⁸ telah menghebohkan dunia termasuk Indonesia sejak akhir tahun 2019 hingga memasuki tahun 2020.

Penyebaran pandemi ini yang pada awalnya murni masalah kesehatan akhirnya berdampak pada aspek lain, seperti sosial ekonomi. Kementerian Sosial Republik Indonesia⁹ mempublikasikan bahwa dampak dari penyebaran *COVID 19* mempengaruhi sektor sosial ekonomi Indonesia dan pernyataan dari *WHO* yang menyatakan *COVID 19* sebagai *Global Pandemic* merupakan hal yang menjadi pertimbangan yang dikeluarkannya keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (COVID 19)* Sebagai Bencana Nasional (selanjutnya disebut dengan Keppres 12/2020) pada tanggal 13 April 2020.

Hukum Indonesia telah mengatur mengenai *force majeure*, yang dalam KUHPerduta disebut dengan istilah *overmacht* atau keadaan memaksa. Memang tidak secara eksplisit dijelaskan tentang definisi dari *force majeure*, namun keadaan memaksa telah diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerduta. suatu kondisi *force majeure* bukan semata-mata keadaan yang

⁸ Yuliana, Y.: Corona Virus Diseases (Covid-19): Sebuah tinjauan literatur. "Wellnes And Healthy Magazine, 2 No.1, (2020) :187-192.

⁹ Pusat Penyuluhan Sosial Kementerian Sosial Republik Indonesia . 'Menganalisa Masalah Sosial Ekonomi Masyarakat Terdampak Covid-19'. <http://puspensos.kemsos.go.id/en/Publikasi/topic/591>, (2020). diakses 3 mEI 2020.

terjadi demi kontrak, melainkan terjadi demi hukum.

Pandemi *COVID 19* telah menimbulkan kedaruratan kesehatan masyarakat yang oleh karenanya Pemerintah memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang mengakibatkan kegiatan perkantoran dihentikan, Mall ditutup dan mengakibatkan dan Pemutusan Hubungan Kerja dimana-mana. Pandemi wabah *COVID 19* yang terjadi di Indonesia pada saat ini, telah menyebabkan banyak masalah hukum, salah satunya adalah terkait dengan perjanjian. Pandemi *COVID 19* sebagai alasan *force majeure* dalam perjanjian.

Dampak wabah *COVID 19* juga telah menyebabkan masalah hukum yang terjadi di Perumahan Mahkota Village – developer PT. Agung Putri Mahkota yang berkaitan dengan perjanjian atau kontrak antara debitur dengan pihak Bank BTN KC Harapan Indah, seperti penundaan akad kredit yang dimana Perjanjian Kredit telah disetujui oleh pihak bank tetapi ditunda proses akad kreditnya, timbul masalah lainnya yaitu dalam Pemenuhan Prestasi yang dilakukan debitur terhadap Bank BTN selaku kreditur yang sudah akad kredit pada saat terjadinya pandemi Covid-19 di Perumahan Mahkota Village di Bank BTN KC Harapan Indah .

Berdasarkan pembahasan tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti tentang **“Analisis Pandemi *COVID 19* Terhadap Pengambilan Kredit Rumah Bersubsidi (Studi Kasus BANK BTN KC HARAPAN INDAH)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan penulis analisis adalah sebagai berikut :

1. Apakah pandemi *COVID 19* dapat dikategorikan *Force Majeure* sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit di Bank BTN KC Harapan Indah?
2. Bagaimana upaya hukum bagi debitur yang tidak bisa melaksanakan prestasinya akibat pandemi *COVID 19* dikaitkan dengan *Force Majeure* di Bank BTN KC Harapan Indah ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian dalam rangka penyusunan penulisan hukum mempunyai tujuan yang hendak dicapai, sehingga penelitian ini terarah dan dapat mengenai sasarannya. Adapun tujuan dari penelitian adalah:

1. Tujuan Umum

Untuk menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman tentang masalah hukum yang terjadi pada saat pandemi wabah *COVID 19* terkait kontrak yang terjadi dalam pengambilan kredit rumah bersubsidi, kegiatan perbankan dan peraturan yang mengaturnya, hak dan kewajiban developer dan debitur kepada pihak Bank selaku Kreditur. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai bagaimana penerapan upaya hukum dari permasalahan hukum yang terjadi saat pandemi wabah *COVID 19* ini terjadi.

2. Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui pandemi *COVID 19* sebagai *Force Majeure* dalam Perjanjian Kredit di Bank BTN KC Harapan Indah
- b. Mengetahui upaya hukum bagi debitur yang tidak bisa melaksanakan prestasinya akibat pandemi *COVID 19* dikaitkan dengan *Force Majeure* di Bank BTN KC Harapan Indah

D. Metode Penelitian

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan¹⁰.

Penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian normatif empiris, Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari berbagai cara dan kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan data-data dan bahan-bahan yang diperlukan untuk melengkapi penyusunan skripsi ini, adapun bentuk sifat dan datanya adalah sebagai berikut:

1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian penulis yaitu normatif empiris ,penelitian ini pada

¹⁰ Soekanto, Soerjono. (1981). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. hlm 43.

dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengadakan penelusuran literatur hukum serta menganalisa baik melalui data primer maupun sekunder, Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dilingkungan masyarakat serta meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat¹¹.

2. Sifat Penelitian.

Penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif karena penulis ingin menggambarkan secara detail mengenai pembahasan permasalahan dalam skripsi ini.

3. Sumber Data

Data yang penulis gunakan dalam pembuatan skripsi ini antara lain¹²:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penulisan ini penulis menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum, (Jakarta; Prenada Media Group, 2014), hlm. 47.

¹² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 13.

Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID 19), Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID 19), Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pembatasan Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID 19), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/POJK.03/2020 Tahun 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu; buku-buku, artikel ilmiah dari kalangan hukum.

c. Bahan hukum tersier, yaitu; kamus maupun ensiklopedia sebagai referensi untuk memperjelas sumber hukum primer dan sekunder.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi atas lima (5) Bab yang menjelaskan dan menggambarkan permasalahan secara terpisah tetapi merupakan suatu kesatuan. Adapun sistematika **penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut.**

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, definisi operasional, metode penelitian yang digunakan, serta uraian mengenai sistematika penulisan skripsi ini.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN

Bab ini penulis akan membahas mengenai perjanjian hubungan antara perikatan dan perjanjian, perjanjian kredit bank sebagai perjanjian yang lahir dalam praktik perbankan, landasan dari perjanjian kredit bank, pengertian perjanjian kredit bank, subjek dan objek hukum dalam perjanjian kredit bank dan jenis-jenis kredit berdasarkan tujuannya.

BAB III TINJAUAN KHUSUS TENTANG KEADAAN MEMAKSA (OVERMACHT ATAU FORCE MAJEURE)

Bab ini akan dibahas mengenai tinjauan umum *Force Majeure*, pengertian, unsur-unsur dan bentuk keadaan memaksa, akibat hukum dan tanggung gugat dalam keadaan memaksa, prinsip dan dalil-dalil pembuktian keadaan memaksa dan keadaan sulit.

BAB IV ANALISIS PANDEMI COVID 19 TERHADAP PENGAMBILAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (STUDI KASUS di Bank BTN KC Harapan Indah)

- a. *Pandemi COVID 19* Sebagai *Force Majeure* dalam Perjanjian Kredit di Bank BTN KC Harapan Indah
- b. Upaya hukum bagi debitur yang tidak bisa melaksanakan prestasinya akibat pandemi *COVID 19* dikaitkan dengan *Force Majeure* di Bank BTN KC Harapan Indah

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran