

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup> Bidang perumahan dan pemukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan pemukiman tersebut diatur oleh pemerintah dalam suatu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman yang dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembangunan perumahan dan pemukiman. Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat umum.<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.<sup>3</sup> Perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

---

<sup>1</sup> Andi Hamzah dkk, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm.1

<sup>2</sup> Ade Zulfia, 2014, *Pelaksanaan Perjanjian Alih Debitur (Over Credit) Atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Pt. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang*, Padang: Universitas Andalas, hlm.1

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm.183

Bank merupakan salah satu badan usaha yang sangat berguna dalam peningkatan taraf hidup masyarakat. Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (2) menyebutkan bahwa:

”Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.”

Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa fungsi bank dalam sistem hukum perbankan Indonesia sebagai *intermediary* bagi masyarakat yang surplus dana dan masyarakat yang kurang dana.<sup>4</sup> Salah satu bentuk kegiatan usaha pokok bank adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat.<sup>5</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa :

”Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persekutuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan situs Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat. Dengan fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara

---

<sup>4</sup> Tri Wirdiono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2006, hlm.7

<sup>5</sup>*Ibid*

kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu.<sup>6</sup>

Untuk dapat terealisasikannya suatu kredit, perlu diadakan perjanjian kredit antara pemohon kredit dengan pemberi kredit dengan adanya perjanjian kredit ini dapat ditentukan dan diketahui hak-hak dan kewajiban para pihak, serta memberikan kepastian kepada mereka mengenai kredit yang diperjanjikan tersebut, baik mengenai besarnya kredit yang diberikan, bunga kredit maupun jangka waktu pengembaliannya. Dalam hal ini hak jaminan yang dimiliki oleh bank merupakan suatu upaya agar bank tidak menanggung resiko kerugian atas pemberian kredit kepada nasabah, yang mana kerugian tersebut diakibatkan oleh suatu peristiwa yang tidak pasti dikemudian hari yang akan menimpa diri debitur dan objek yang menjadi agunan kepada pihak bank ataupun debitur melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai debitur sebagaimana telah ditentukan didalam perjanjian kredit yang telah disetujui berdasarkan kesepakatan bersama. Oleh karena itu untuk mengurangi resiko tersebut maka dalam perjanjian KPR pihak bank selaku kreditur dan penerima hak jaminan meminta kepada debitur agar benda yang dijamin, yaitu tanah dan rumah yang dibeli oleh debitur secara kredit agar di asuransikan. Ketentuan umum mengenai asuransi ini telah diatur dalam titel 9, Buku Pertama, Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD). Pasal 246 KUHD memberikan defenisi sebagai berikut:

”Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian, dimana penanggung mengikatkan diri terhadap tertanggung dengan memperoleh premi, untuk memberikan kepadanya ganti rugi karena suatu kehilangan, kerusakan, atau tidak mendapat keuntungan yang diharapkan, yang mungkin akan dapat diderita karena suatu peristiwa yang tidak pasti.”<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ade Zulfia, *Pelaksanaan Perjanjian Alih Debitur (Over Credit) Atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Pt. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang*, op.cit., hlm.1

<sup>7</sup> Sentosa Sembiring, 2014, *Hukum Asuransi*, Bandung: Nuansa Aulia, hlm.17

Sedangkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1992 Pasal 1 angka 1 tentang Usaha Perasuransian memberikan definisi tentang asuransi sebagai berikut:

”Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi asuransi untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan atau mungkin akan diderita tertanggung yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidup seseorang yang dipertanggungkan.”<sup>8</sup>

Sebagai suatu persetujuan maka dalam perjanjian asuransi terdapat dua pihak yaitu pihak penanggung dan pihak tertanggung. Tertanggung adalah pihak yang memeralihkan resiko kepada penanggung dengan membayar premi, sedangkan penanggung adalah pihak yang menerima peralihan resiko dari tertanggung, dalam hal ini adalah perusahaan asuransi. Dengan kata lain penanggung dan tertanggung merupakan subyek dalam perjanjian asuransi.<sup>9</sup>

Secara umum pemilik benda pertanggungan juga mempunyai kepentingan atas benda tersebut, sehingga dalam hal ini kepemilikan dan kepentingan atas benda tersebut berada dalam satu tangan. Namun demikian dalam praktek tidak tertutup kemungkinan bahwa para pihak lain yang tidak memiliki benda pertanggungan, mempunyai kepentingan atas keselamatan dan keamanan benda tersebut.<sup>10</sup>

Bank Kencana Graha sebagai salah satu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) milik swasta di Batam yang berdiri sejak tahun 2005 dan selama sebelas tahunikut mengukir sejarah dalam usaha meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia khususnya dikota Batam dibidang pembangunan yang salah satu kegiatan usahanya adalah menyediakan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) kepada masyarakat, atau yang sering disebut dengan sebutan KPR-BPR Kencana Graha. Guna mengamankan kreditnya tersebut, bank meminta

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm.18

<sup>9</sup> Youngki Putra, <http://karyatulisa.blogspot.co.id/2012/06/asuransi-benda-jaminan-pada-perjanjian.html>, diakses pada tanggal 16 September pukul:21:48

<sup>10</sup>*Ibid*

kepada calon penerima kredit untuk mengikatkan suatu jaminan tertentu sebagai upaya untuk memberikan keyakinan bahwa kreditnya akan kembali dengan selamat.

Adapun pengaturan mengenai asuransi kredit secara lebih eksplisit terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 124/PMK.010/2008 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Lini Usaha Asuransi Kredit dan *suretyship*. Pasal 1 angka (2) PMK menyebutkan bahwa:

”Asuransi kredit adalah lini usaha asuransi umum yang memberikan jaminan pemenuhan kewajiban finansial penerima kredit tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit.”

Dalam ketentuan atau syarat-syarat umum perjanjian KPR-BPR Kencana Graha, sebelum pengangkatan KPR terdapat ketentuan yang mengharuskan debitur untuk mengasuransikan dirinya beserta jaminan kreditnya, terutama jaminan pokoknya, yaitu rumah dan tanah yang dibeli secara kredit. Tujuan dari keharusan mengasuransikan dirinya beserta benda jaminan tersebut adalah untuk memberikan pengamanan terhadap bank bagi pelunasan dan pengembalian kredit bank, jika debitur meninggal dunia ataupun jika terjadi kerugian atas benda jaminan.

Berdasarkan uraian yang telah penulis kemukakan pada latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk membahas dan menuangkan dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul **”ASURANSI KEPEMILIKAN RUMAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERUMAHAN PADABANK PERKREDITAN RAKYAT(BPR) KENCANA GRAHA BATAM”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan asuransi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha Batam ?
2. Bagaimana Proses Pengajuan dan Pembayaran Klaim pada Asuransi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha Batam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Mengacu kepada judul dan permasalahan ini, maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan asuransi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha Batam.
2. Untuk mengetahui bagaimana Proses Pengajuan dan Pembayaran Klaim Asuransi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha Batam ?

## **D. Manfaat Penelitian**

Diharapkan hasil penelitian dan penulisan karya ilmiah ini akan bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Namun secara sistematisnya manfaat sebagaimana yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
  - a. Melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian hukum dan menuangkan dalam bentuk tulisan.
  - b. Bermanfaat bagi penulis yaitu dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah dalam penelitian. Selain itu, penelitian ini juga bermanfaat untuk menambah literatur dalam mempelajari ilmu hukum khususnya dalam dunia perbankan dan perasuransian.

## 2. Secara Praktis

Memberikan kontribusi serta manfaat bagi individu, masyarakat maupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam menambah pengetahuan yang berhubungan dengan dunia perbankan dan perasuransian baik itu mencakup segala aturan yang berlaku dalam perbankan maupun perasuransian, terutama dalam aturanpolis asuransi sebagai jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha Batam.

## E. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan tahap untuk mencari kembali sebuah kebenaran, sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian. Penelitian merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan karena dilakukan secara sistematis, metodologis dan analisis untuk mendapatkan sebuah kesimpulan

Untuk itu diperlukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

### 1. Pendekatan Masalah dan sifat penelitian

#### a. Pendekatan Masalah

Metode yang dipakai adalah yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap permasalahan dengan memperhatikan norma-norma hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemui nantinya dalam Pelaksanaan Asuransi Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Kencana Graha Batam.

#### b. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk

menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>11</sup> Keadaan yang digambarkan dalam penelitian ini adalah mengenai tinjauan dalam Pelaksanaan Asuransi Sebagai Jaminan Kredit Perumahan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Kencana Graha Batam.

## 2. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

### 1) Data Primer

Yaitu data yang bersumber dari penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara langsung pada salah satu karyawan yang penulis lakukan di tempat penelitian yaitu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Kencana Graha Batam.

### 2) Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan yaitu kepustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Kepustakaan Pusat, serta buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang berhubungan erat dengan penulisan skripsi ini.

Data sekunder ini terdiri dari :

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum ini pada dasarnya berbentuk himpunan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah yang dipecahkan, yaitu:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Kitab Undang-undang Hukum Dagang

---

<sup>11</sup> Amiruddin & Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.25

- c. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian
- d. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Usaha Perasuransian

- g. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.442/KMK.06/2003 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, yaitu hasil penelitian hukum dan teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.<sup>12</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum ini pada dasarnya memberikan penjelasan atas berbagai istilah yang digunakan, baik yang terdapat dalam peraturan-peraturan sebagaimana dikemukakan, maupun istilah asing yang digunakan oleh para ahli. Bahan hukum tersier ini dapat berupa; kamus umum baik kamus bahasa Indonesia, bahasa Inggris dan bahasa Belanda maupun kamus bahasa hukum.<sup>13</sup>

b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library reseach*), dilakukan pada:

- a. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas

---

<sup>12</sup> Bambang sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm.114

<sup>13</sup>*Ibid*

b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas

c. Buku-buku koleksi pribadi

## 2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan diperlukan untuk melihat pelaksanaan ketentuan yang ada serta dokumen dari pelaksanaan Asuransi atas Kredit Pemilikan Rumah(KPR) apakah sesuai dengan aturan hukumnya. Data lapangan sebagaimana dimaksudkan merupakan data primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan responden yang telah ditentukan dengan model wawancara semi terstruktur artinya pertanyaan yang telah disusun atau dipersiapkan sebelumnya dapat saja berkembang pada saat wawancara dilakukan.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

### a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan menelusuri literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan materi atau objek penelitian yang kemudian dibaca dan dipahami.

### b. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang dilahirkan oleh peristiwa hukum, mulai dari blanko-blanko pengadaan perjanjian, surat perjanjian dan bukti-bukti pelaksanaan perjanjian asuransi atas kredit pemilikan rumah (KPR).

### c. Wawancara

Wawancara yaitu dialog atau tanya jawab bertatap-muka (*face to face*) langsung pada pihak Loan Costumer Service, Leader Marketing Staff KPR PT.Bank Perkreditan Rakyat Kencana Graha Batam. Wawancara dilakukan dengan semi terstruktur dimana disamping menyusun pertanyaan juga akan mengembangkan

pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan.

#### **4. Pengolahan dan Analisis Data**

##### **a. Pengolahan Data**

Pengolahan data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian, dalam skripsi ini pengolahan data dilakukan dengan cara *editing*, yakni pengeditan terhadap data-data yang telah dikumpulkan yang bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan memperbaikinya. *Editing* juga bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa datanya akurat dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

##### **b. Analisis Data**

Semua data yang telah dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder diolah secara kualitatif, yakni analisis data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik kesimpulan dan menuangkannya dalam bentuk kalimat-kalimat pada skripsi.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Isi dari skripsi berdasarkan hasil penelitian yang disusun oleh Penulis terdiri dari 4 (empat) bab, dan tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab dengan rincian sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini dikemukakan mengenai Latar Belakang Permasalahan, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini diuraikan Tinjauan Umum tentang dasar teori yang akan digunakan dalam melakukan penelitian mengenai pembahasan yang dilakukan pada bab-bab selanjutnya.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai pembahasan terhadap proses pelaksanaan polis asuransi sebagai jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha Baloi – Batam dan Proses Pengajuan dan Pembayaran Klaim Asuransi Jiwa dan Kebakaran dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BPR Kencana Graha – Batam.

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan terhadap semua permasalahan yang telah dibahas dan saran yang perlu untuk perbaikan mengenai permasalahan yang diteliti.

