

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi sekarang ini kehidupan manusia semakin hari semakin maju, terbukti dengan berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin modern. Hal itu membuat kebutuhan manusia semakin beragam dan sebagian justru menimbulkan masalah baru dalam pemenuhannya.

Kebutuhan merupakan segala sesuatu yang diperlukan manusia dalam mempertahankan hidupnya serta juga digunakan untuk memperoleh kesejahteraan dan kenyamanan di masa yang akan datang. Segala kebutuhan akan terpenuhi jika terdapat sumber - sumbernya maka dari itu kebutuhan menjadi salah satu aspek psikologis untuk menggerakkan manusia dalam beraktivitas karena dengan aktivitas tersebut manusia dapat memenuhi kebutuhan mereka dan apabila kebutuhan manusia dapat terpenuhi maka secara langsung manusia mendapatkan rasa kepuasan atau rasa kebahagiaan pada diri manusia tersebut.

Macam – macam kebutuhan manusia dapat di golongan menjadi tiga yakni kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditawar dan wajib dipenuhi, bila kebutuhan pokok ini tidak terpenuhi maka manusia akan mengalami kesulitan.

Kebutuhan sekunder yaitu kebutuhan yang selalu ada disamping kebutuhan primer, kebutuhan sekunder mempunyai sifat tidak mendesak, pemenuhannya dapat ditangguhkan dan jika tidak terpenuhi tidak akan mengganggu kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan tersier merupakan kebutuhan berupa barang-barang mewah biasanya kebutuhan ini terjadi apabila kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder sudah terpenuhi.

Kebutuhan primer mencakup sandang atau pakaian, pangan atau makanan, dan papan atau biasa disebut dengan rumah. Rumah merupakan salah satu bangunan yang dijadikan manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang mendefinisikan bahwa:

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.”¹

Seperti yang kita ketahui harga tanah atau rumah semakin hari tidaklah menurun justru semakin meningkat. Hal ini dikarenakan semakin hari manusia semakin bertambah sedangkan luas tanah tetap, sehingga persaingan untuk memiliki tempat tinggal sangatlah ketat dan hal tersebut memicu meningkatnya harga tanah atau rumah. Harga rumah yang mahal menimbulkan masalah yang serius mengingat rumah merupakan dalam golongan kebutuhan primer manusia yang bagaimanapun caranya manusia harus memiliki rumah untuk bertempat tinggal.

¹Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Dengan adanya masalah harga rumah yang mahal menyebabkan munculnya berbagai badan usaha yang bertujuan untuk mempermudah manusia dalam memperoleh tempat tinggal. Salah satu contoh badan usaha tersebut yaitu Bank Tabungan Negara (BTN). BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang jasa keuangan dan perbankan, BTN memiliki banyak program-program yang bertujuan menarik nasabah untuk ikut dalam program-program tersebut. Salah satunya yaitu program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR didefinisikan sebagai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni.

Tujuan adanya kredit pemilikan rumah yakni membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara *cash* atau tunai dalam jumlah yang banyak. BTN lebih menekankan pada pembelian tempat tinggal atau rumah karena rumah merupakan salah satu dari kebutuhan primer yang mempunyai sifat harus dimiliki oleh setiap orang.

Ada dua jenis KPR di dalam BTN yaitu KPR BTN Platinum dan KPR BTN Subsidi. KPR BTN Platinum yaitu kredit pemilikan rumah dari bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari bank lain. KPR BTN Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah program kerja sama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat dengan suku bunga rendah, cicilan ringan dan

tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.²

Melihat jenis beserta kelebihan yang ditawarkan oleh program KPR BTN membuat banyak orang tertarik untuk melakukan pengajuan kredit rumah. Banyak yang berhasil sampai lunas dan ada juga sebagian yang terdapat masalah di dalam proses pengkreditannya. Untuk mengajukan kredit rumah KPR BTN haruslah dengan perjanjian kredit yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Akibatnya, munculah hukum suatu perjanjian yang pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk daripada akibat hukum suatu kontrak. Sedangkan, menurut Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan :

“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.”⁴

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak ataupun kewajiban dalam perjanjian atau perikatan secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Seperti halnya dalam perkara KPR BTN ini

² Bank BTN, “Bank BTN Sahabat Keluarga Indonesia”, www.btn.co.id. Diakses pada 22 September 2017

³ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan

yaitu tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa terletak di perumahan Nilasari Jl. Cucak Rowo No.76, Kel. Gonilan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo dengan luas tanah $\pm 144 \text{ m}^2$ mempunyai masalah yakni Penggugat (debitur baru) dalam hal ini merupakan penerus dari debitur lama, karena debitur lama yang dulu melakukan pengajuan kredit terhadap BTN telah meninggal dunia pada tanggal 19 September 1984. Sepeninggal debitur lama tanah dan rumah dijual oleh paman si debitur lama yang ditunjuk oleh ibu kandung si debitur lama, yang telah dibuktikan dengan kwitansi transaksi jual-beli antara paman si debitur lama selaku kuasa penjual dengan penggugat selaku pembeli pada tanggal 5 Mei 1985, dengan perjanjian penggugat selaku pembeli berkewajiban meneruskan angsuran debitur membayar cicilan atau angsuran kredit di bank tabungan negara (BTN) cabang Surakarta sampai dengan lunas (selesai).

Setelah rumah diangsur oleh penggugat hingga lunas, ternyata pihak bank BTN (tergugat 1) tidak menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat dengan alasan yang seharusnya mengambil sertifikat adalah debitur lama atau ahli warisnya. Dengan hal ini penggugat merasa dirugikan karena pihak bank BTN tidak memenuhi haknya untuk menyerahkan sertifikat rumah, mengingat debitur lama, pamannya dan ibu kandungnya sudah meninggal dunia serta keberadaan para ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi. Dalam kondisi yang demikian tersebut penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan permasalahan diatas membuat penulis tertarik untuk menyusun skripsi ini dengan menganalisis dari penyelesaian perkara tersebut diatas. Oleh sebab itu penulis mengambil judul tentang “**PROSES PENYELESAIAN PERKARA KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan diatas, maka permasalahan yang dapat diangkat untuk selanjutnya dikaji dan diteliti lebih rinci dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Penyelesaian Perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta ?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian pada Perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta ?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Putusan atas Perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian dilakukan karena memiliki tujuan. Tujuan penelitian merupakan rumusan kalimat yang menunjukkan adanya hasil atau sesuatu yang diperoleh setelah penelitian selesai, sesuatu yang akan dicapai atau dituju dalam sebuah

penelitian.⁵ Rumusan tujuan mengungkapkan keinginan penulis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian yang diajukan. Adapun tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta.
2. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menentukan Pembuktian pada perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta.
3. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menentukan Putusan pada perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah untuk menjelaskan tentang manfaat dari penelitian itu sendiri.⁶ Penulis berharap dengan adanya suatu penelitian dapat memberikan manfaat dalam menambah ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri, bagi masyarakat, maupun bagi ilmu pengetahuan. Adapun manfaat yang di dapat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis

Untuk dijadikan wahana bagi penulis dalam mengembangkan penalaran, pola pikir dinamis, dan untuk mengetahui kemampuan penulis dalam

⁵ M. Subana dan Sudrajat, 2011, *Dasar – Dasar Penelitian Ilmiah*, Bandung: Pustaka Setia, hal. 71.

⁶ Riduan, 2010, *Metode & Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, Bandung: Alfabeta, hal. 11.

menerapkan ilmu hukum khususnya dalam proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri.

2. Bagi Masyarakat

Untuk membantu serta memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat tentang proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri, sehingga bisa berguna untuk memberikan jawaban atas pertanyaan yang timbul dalam masyarakat.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata pada umumnya dan khususnya mengenai proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri, sehingga penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi peneliti - peneliti selanjutnya.

E. Metode Penelitian

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.⁷

Dalam proses penelitian hukum diperlukan metode penelitian yang nantinya akan menunjang hasil penelitian tersebut untuk mencapai tujuan dari

⁷ Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 4.

penelitian hukum. Metode penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif. Penulis akan meneliti hukum berdasarkan aspek-aspek hukum, asas dalam hukum, dan kaidah hukum mengenai proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara. Sehingga dapat diketahui legalitas dalam proses penyelesaian perkara yang terjadi pada Bank BTN sebagai kreditur yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu menyerahkan sertifikat tanah kepada debitur, padahal debitur telah selesai melunasinya, yang mana perkara tersebut kemudian diajukan oleh debitur ke Pengadilan Negeri.

2. Jenis Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah ditentukan diatas, maka jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif. Oleh karena itu, penulis akan menggambarkan, mendeskripsikan dan atau menyusun secara sistematis dan menyeluruh tentang proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara yang diajukan ke Pengadilan Negeri.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Sekunder

Bahwa untuk mencari data sekunder diperlukan bahan-bahan hukum sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang berkaitan erat dengan permasalahan yang akan diteliti, antara lain sebagai berikut :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- c) Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan
- d) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang digunakan sebagai bahan tambahan dari bahan hukum primer meliputi buku-buku, literatur, jurnal, maupun makalah mengenai proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum.

b. Data Primer

1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta dengan alasan lokasi berada di

wilayah Surakarta sehingga mudah dijangkau oleh penulis selama mengerjakan penelitian.

2) Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subjek penelitian yaitu informan atau responden yang berkompeten dalam permasalahan ini mengenai penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara yaitu Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta yang pernah menyelesaikan perkara tersebut.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian selain itu mengingat pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif yang lebih bersifat studi kasus, maka pengumpulan bahan hukum yang utama adalah dengan studi kepustakaan dan studi lapangan.⁸

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menganalisis serta mempelajari data-data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berhubungan dengan proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara.

⁸Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 238.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan berguna untuk mencari data primer dengan melakukan penelitian secara langsung dengan cara sebagai berikut:

1) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan adalah suatu daftar yang berisikan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal. Dalam hal ini adalah pertanyaan yang berkaitan dengan proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat lebih terarah, tersusun secara urut, dan sistematis.

2) Wawancara

Wawancara yaitu kegiatan untuk memperoleh informasi dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan (daftar pertanyaan) yang telah disusun dengan narasumber atau responden yang dipandang memahami objek yang diteliti. Dalam hal ini narasumber atau respondennya adalah pegawai dalam Pengadilan Negeri Surakarta.

5. Metode Analisis Data

Di dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif karena dalam penelitian ini tidak menggunakan angka dalam pengumpulan data melainkan memberi penafsiran terhadap hasilnya dari putusan pengadilan negeri.⁹

⁹ Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, hal. 100.

Penelitian penulis ini memberikan penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, yurisprudensi, dan literatur lainnya yang berkaitan dengan proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di bank tabungan negara di Pengadilan Negeri, yang kemudian akan dipadukan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa pendapat responden, kemudian dilakukan pengumpulan dan penyusunan data yang dianalisa secara kualitatif sehingga dapat dicari pemecahan yang terakhir diambil kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan Hukum

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini, maka dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan Hukum

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara

1. Pengertian Kredit
2. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah
3. Pengertian Bank Tabungan Negara
4. Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
5. Pihak - Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
6. Perjanjian antara Pihak – Pihak dalam Melakukan Kredit Pemilikan Rumah
7. Hubungan Hukum dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
8. Hak dan Kewajiban Para Pihak
9. Tanggung Jawab Hukum
 - a. Berdasarkan Wanprestasi
 - b. Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum
10. Berakhirnya Perjanjian

B. Tinjauan tentang Proses Penyelesaian Perkara

1. Menyusun Surat Gugatan
2. Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Sidang Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri

- a. Usaha Perdamaian
 - b. Pembacaan Gugatan Penggugat
 - c. Jawaban Tergugat
 - d. Replik
 - e. Duplik
 - f. Pembuktian
 - 1) Pengertian Pembuktian
 - 2) Beban Pembuktian
 - 3) Penilaian Pembuktian
 - 4) Alat Bukti
 - 5) Kesimpulan Pembuktian
5. Putusan Hakim
- a. Pengertian Putusan Hakim
 - b. Macam – Macam Putusan Hakim
 - c. Kekuatan Putusan Hakim
 - d. Asas Putusan Hakim
 - e. Pertimbangan Putusan Hakim

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Penyelesaian Perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta
- B. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian pada Perkara Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di Pengadilan Negeri Surakarta

C. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Putusan atas Perkara
Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara di
Pengadilan Negeri Surakarta

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA