

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup , tempat dari mana mereka berasal dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural politik dan ekologis.

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Tidak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tidak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang- Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang

sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA¹.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki kebutuhan mendasar dalam kehidupannya, baik berupa pangan, sandang dan perumahan, yang tanpa terlengkapinya unsur tersebut maka akan terjadi ketimpangan sosial dalam perikehidupan manusia. Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Dengan kata lain

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993, hlm. 82

perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia².

Kepemilikan rumah dapat dijadikan tolak ukur terpenuhinya kebutuhan primer individu, bahkan rumah dipandang sebagai bentuk investasi yang sangat memiliki nilai ekonomis tinggi. Mengingat rumah merupakan kebutuhan yang tidak murah untuk dijangkau semua anggota masyarakat, maka kemudian kepemilikan rumah dapat ditempuh melalui proses kredit perumahan yang dikenal luas dengan singkatan KPR.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas yang diberikan untuk membeli rumah dengan kredit kepada bank. KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu memiliki rumah sendiri, walaupun tidak cara pembelian tunai. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Banyak nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau disebut juga pengalihan kredit (oper kredit). Praktik pengalihan Kredit Pemilikan Rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitor kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.

Masyarakat dapat mengajukan kredit kepada bank untuk memenuhi berbagai kebutuhannya, termasuk untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat luas maka bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus membantu masyarakat dalam memenuhi

² Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI, (Jakarta : PT. Rakasindo, 1997), hlm 46.

kebutuhan tersebut.

Permasalahan yang terjadi di masyarakat dalam hal pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya menimbulkan berbagai macam dampak yang merugikan. Terdapat 3 aspek kerugian yaitu: aspek kerugian terhadap pemerintah, aspek kerugian terhadap masyarakat, dan aspek kerugian terhadap perbankan. Akibat buruk dari kerugian tersebut adalah terkendalanya pembangunan perekonomian Indonesia yang didalamnya terdapat tujuan besar dari Pemerintah Indonesia yaitu mensejahterakan warga negara masyarakatnya.

Proses pengalihan hak kredit seperti ini banyak dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini menimbulkan permasalahan baru bagi debitor penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut, karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitor penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank pemberi kredit³.

Sertifikat ataupun perjanjian kredit tersebut masih tetap atas nama pihak pertama yang mengalihkan hak kredit tersebut. Bila pihak penerima pengalihan hak tersebut masih terus melanjutkan kredit rumah yaitu dengan tetap membayar cicilan kredit pemilikan rumah atas nama pihak pertama yang terikat dengan bank pemberi kredit yang jangka waktu kreditnya masih cukup lama, sehingga timbul permasalahan di kemudian hari dengan pihak bank pemberi kredit. Apabila kredit telah lunas ataupun dilunasi untuk segala administrasi menyangkut kredit tersebut

³ <https://www.google.com/Fwww.rumah.com%2Fpanduan-properti%2FJPOvkMhsidYwDMGz4b> diakses pada 04 Maret 2020 pukul 20.00 WIB

pihak bank masih tetap mensyaratkan pihak pemberi pengalihan hak tersebut harus hadir untuk menyelesaikan masalah administrasi sehingga dengan adanya syarat-syarat tersebut sering kali menyulitkan pihak penerima pengalihan hak kredit tersebut, karena pada saat itu pihak pemberi pengalihan kredit tersebut mungkin sudah meninggal dunia atau sudah pindah dan tidak diketahui keberadaannya.

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam praktek juga memiliki permasalahan hukum, salah satunya adalah terjadinya peralihan kepemilikan rumah yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain oleh debitor atau yang sering dikenal dengan istilah over credit. Perbuatan hukum pengalihan kepemilikan rumah ini sering kali ditemui dalam prakteknya tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak bank, sehingga aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor, debitor KPR, dan pihak ketiga yang membeli rumah dan tanah tersebut perlu mendapat perhatian, mengingat rumah KPR tersebut merupakan suatu obyek jaminan yang sah kepada pihak bank yang menyalurkan kredit perumahan⁴.

Perjanjian diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, namun kondisi tertentu sering dijumpai, bahwa perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Pelaksanaannya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering terdapat permasalahan antara lain: pemindahan hak atas objek KPR, yang dilakukan di bawah tangan oleh

⁴ <https://www.google.com/Fwww.rumah.com%2Fpanduan-properti%2FJPOvkMhsidYwDMGz4b> diakses pada 04 Maret 2020

debitor kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau over kredit.

Sebagaimana contoh kasus di wilayah Komplek Nata Endah Blok J No.118 Kopo RT.008 RW.007 Desa Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, bahwa dalam kronologisnya Kamsyah Siahaan membeli tanah dari Lyza Lisnawati bahwa tanah dan bangunan atas nama Lyza Lisnawati tersebut Kamsyah Siahaan beli secara overkredit sebagaimana dengan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 03 April 1995 dengan harga Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang pembayarannya secara tunai, padahal rumah tersebut diambil dengan cara over kredit dari Bank BTN, dalam jual beli antara Kamsyah Siahaan sebagai pembeli dengan Lyza Lisnawati sebagai penjual baru dilakukan secara dibawah tangan dengan bukti pembayaran kwitansi dan jual beli tersebut belum diproses secara hukum dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.

Bahwa dengan telah lunasnya angsuran KPR atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Bank BTN telah dibelinya sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut oleh Kamsyah Siahaan, maka kemudian bermaksud akan mengambil dan membaliknamakan sertifikat tanah dan bangunan rumah kepada atas nama Kamsyah Siahaan dan bermaksud akan mengambil sertifikat tanah dan bangunan namun untuk mengambil dan memproses sertifikat atas tanah dan bangunan rumah tersebut telah berusaha berulangkah menghubungi dan mencari Lyza, akan tetapi sampai sekarang tidak berhasil menemukan dan tidak mengetahui alamat nya, maka untuk mengambil dan memproses

balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan rumah tersebut diatas menjadi sulit.

Dari uraian yang telah dipaparkan diatas penulis tertarik untuk membahas tentang sengketa batas bidang tanah yang terjadi di Kota Bandung, oleh karenanya penulis mengambil judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI KPR YANG MELAKUKAN
JUAL BELI SECARA DIBAWAH TANGAN DIHUBUNGKAN DENGAN
BUKU III KUHPERDATA**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan Uraian diatas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah :

1. Bagaimana sah atau tidaknya perjanjian mengenai Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung ?
3. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap pembeli KPR yang melakukan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mengkaji dan menganalisis sah atau tidaknya mengenai Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung
2. Untuk mengetahui dan mengkaji dan perlindungan hukum bagi pembeli atas Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung .
3. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian hukum terhadap pembeli KPR yang melakukan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPERDATA

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan ada kegunaan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis, diharapkan penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini secara ilmiah dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan ilmu hukum secara umum dan secara khusus yang berkaitan dengan **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI KPR YANG MELAKUKAN JUAL BELI SECARA DIBAWAH TANGAN DIHUBUNGGAN DENGAN BUKU III KUHPERDATA**
2. Kegunaan Praktis, diharapkan dapat memberikan gambaran yang nyata kepada para aparaturnegak hukum khususnya pegawai bank dalam melaksanakan tugasnya sebagai pelayan masyarakat, sehingga dalam hal ini dapat memberikan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak maupun yang

lainnya. Serta hasil penulisan ini dapat memberikan informasi kepada pendidikan ilmu hukum mengenai kaidah-kaidah hukum dan pelaksanaannya

E. Kerangka Pemikiran

Perkembangan pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata materiil serta spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu pembangunan yang sedang dilaksanakan diantaranya pembangunan dalam bidang hukum. Pembangunan hukum tersebut tidak lain ditujukan untuk memantapkan dan mengamankan pelaksanaan pembangunan dan hasil-hasilnya, menciptakan kondisi yang lebih mantap, sehingga setiap anggota masyarakat dapat menikmati iklim kepastian dan ketertiban hukum yang berintikan keadilan serta menumbuhkembangkan disiplin nasional yang bertanggung jawab sosial pada setiap lapisan masyarakat.

Pembukaan Undang – Undang 1945 alinea ke empat dinyatakan bahwa tujuan negara adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; memajukan kesejahteraan umum; mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan; perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Pancasila sebagai falsafah dan pandangan hidup bangsa Indonesia dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai sumber dan landasan hukum nasional,

menjunjung tinggi harkat dan martabat manusia sebagaimana tercermin dalam Sila-sila Pancasila khususnya Sila Kemanusiaan yang Adil dan Beradab.⁵

Pasal 28 D Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa :

- (1) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
- (2) Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja.
- (3) Setiap warga negara berhak memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan.
- (4) Setiap orang berhak atas status kewarganegaraan.

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke empat Pasal 1 ayat (3) yang berisi :

Negara Indonesia adalah Negara hukum, maka sudah sewajarnya Negara Republik Indonesia menjunjung tinggi hukum dan memberikan rasa keadilan bagi seluruh warganya khususnya bagi mereka yang membutuhkan perlindungan hukum

Berdasarkan isi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke empat tersebut di atas, maka seluruh warga Negara Indonesia berhak mendapat perlindungan hukum. Mereka yang berhak mendapatkan perlindungan hukum tidak hanya korban saja tapi juga pelaku kejahatan agar terhindar dari tindakan main hakim sendiri (*eigen reicthing*) dari masyarakat sehingga kesejahteraan umum dapat tercapai.

Sudah lazim untuk diketahui bahwa suatu negara akan terjadi suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak tiap warga negaranya.

⁵www.itjen.kemkes.go.id/peruuan/download/1 , diakses tanggal 4 September 2019 Pukul. 20.00 WIB

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Beberapa unsur kata Perlindungan ⁶;

1. Melindungi: menutupi supaya tidak terlihat/tampak, menjaga, memelihara, merawat, menyelamatkan.
2. Perlindungan; proses, bcara, perbuatan tempat berlindung, hal (perbuatan) memperlindungi (menjadikan atau menyebabkan berlindung)
3. Pelindung: orang yang melindungi, alat untuk melindungi.
4. Terlindung: tertutup oleh sesuatu hingga tidak kelihatan.
5. Lindungan : yang dilindungi, cak tempat berlindung, cak perbuatan.
6. Memperlindungi: menjadikan atau menyebabkan berlindung.
7. Melindungi: membuat diri terlindungi

Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan.

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

⁶ <http://www.artikata.com/artiperlindungan.html>

Namun disisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Setelah kita mengetahui pentingnya perlindungan hukum, selanjutnya kita perlu juga mengetahui tentang pengertian perlindungan hukum itu sendiri.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Hukum merupakan sebuah fenomena yang sangat khusus, mempunyai korelasi yang sangat berhubungan dan erat kaitannya terhadap tingkat kemajuan ekonomi, ilmu pengetahuan dan teknologi. Perkembangan hukum yang ada khususnya perkembangan hukum dibidang ekonomi sangatlah penting dan berpengaruh terhadap maju atau tidaknya suatu negara dalam bidang ekonomi.

Kegiatan perekonomian di negara Indonesia, secara garis besar diatur dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke-4 dalam Pasal 33 ayat (1) sampai dengan ayat (5) menyatakan bahwa :

- 1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas-asas kekeluargaan.
- 2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan bagi yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
- 3) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

- 4) Perekonomian Nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan dan kesatuan ekonomi nasional.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Pasal ini diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

Di dalam KUHPerdara, hak jaminan kebendaan, yang berupa hipotik yang sekadar menyangkut mengenai tanah sebagai jaminan, sekarang diganti dengan hak tanggungan adalah bagian dari hukum jaminan pada umumnya yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang selanjutnya menjadi bagian dari hukum benda, yang diatur dalam buku II KUHPerdara.

Landasan pembangunan dalam bidang hukum itu sendiri telah ditegaskan dalam Pasal 27 Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu :⁷

Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya

Hukum ada karena pergaulan masyarakat menghendaknya, hubungan sosial kemasyarakatan tidak terlepas dari berbagai kepentingan-kepentingan dari anggota masyarakat di dalamnya. Potensi untuk terjadinya benturan antara kepentingan anggota dengan kelompok masyarakat lainnya mengharuskan adanya suatu pengaturan yang dapat menjamin terciptanya ketertiban.

Prinsip kesadaran hukum menghendaki warga negara dapat menjunjung tinggi hukum berdasarkan kesadaran hukum yang tinggi pula, kesadaran hukum mencakup dua hal penting yakni, kesadaran untuk mematuhi ketentuan-ketentuan

⁷ UUD 1945, *Hasil Amandemen dan Proses Amandemen UUD 1945 Secara Lengkap (Pertama 1999-Keempat 2002)*, Sinar Grafika, Jakarta, April 2005

hukum dan kesadaran untuk turut memikul tanggung jawab bersama dalam menegakkan hukum. Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Peranan hukum sebagai sarana untuk mengubah masyarakat mempunyai peranan penting terutama dalam perubahan-perubahan yang dikehendaki atau perubahan-perubahan yang direncanakan.⁸

Setiap orang harus mentaati dan mematuhi hukum yang berlaku yang telah ditetapkan, tetapi di dalam hubungan hukum mungkin timbul suatu keadaan yang mana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain, sehingga pihak lain itu merasa dirugikan

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal juga sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang memuat kebijakan pertanahan nasional yang menjadi dasar pengelolaan tanah di Indonesia.

UUPA dan seperangkat peraturan pelaksanaannya, bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diseluruh Indonesia. Usaha-usaha untuk menghindari terjadinya suatu masalah atau sengketa hak-hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan secara *preventif* pada saat

⁸ Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiolog Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2004 hlm 88,

permohonan pemberian hak diproses. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila ada masalah tersebut telah menjadi kasus (represif) dengan tidak mengesampingkan upaya teknis yang lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan-ketentuan yang ada.

Pada dasarnya pemberian hak-hak atas tanah tersebut meliputi beberapa unsur, yaitu :

- a. Subyek permohonan, dengan sasaran penelitian berupa data pribadi atau Warga Negara.
- b. Lokasi tanahnya yang menyangkut letak sebenarnya yang diuraikan serta batas-batas yang tegas yang sesuai dengan prinsip-prinsip *Contradictoire Delimitasie*.
- c. Bukti-bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah permohonan memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan patwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.

Oleh karena itulah, maka tepat sekali apabila stelsel yang dianut dalam pendaftaran tanah atau hak sebagaimana menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah menganut stelsel negatif

(cenderung kepada positif) yang memberikan kesempatan bagi siapa yang merasa lebih berhak untuk selanjutnya membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik sebenarnya dari tanah yang dimaksud.

Aspek perjanjian dalam pemberian kredit perbankan, mengenai perihal perjanjian di Indonesia di atur dalam Pasal 1313 KUHPerduta, yang memberi rumusan sebagai berikut :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih

Subekti menyatakan bahwa, perjanjian kredit dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana di atur oleh KUHPerduta Pasal 1574 sampai dengan Pasal 1769⁹

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Penyaluran kredit merupakan salah satu kegiatan dari bank yang terpenting dan mengandung risiko tinggi, mengingat sangat dimungkinkan terjadinya kredit macet. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana berkaitan erat dengan kepentingan umum oleh karena itu perbankan harus dapat

⁹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Alumni, 1982, hlm. 3

menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Penyaluran kredit ini salah satunya adalah dalam bentuk penyaluran kredit perumahan (KPR). Pemberian fasilitas KPR oleh bank kepada masyarakat dimaksudkan untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan primernya dibidang perumahan, mengingat tidak semua anggota masyarakat mampu

Pada dasarnya kedudukan para kreditor atas tagihan mereka terhadap seorang debitur adalah sama tinggi, oleh karenanya mereka disebut kreditor konkuren. Hal itu berarti, bahwa pada dasarnya mereka mempunyai hak yang sama atas jaminan umum, yang diberikan oleh Pasal 1131, yaitu atas seluruh harta debitur, kesempatan para kreditor untuk mendapat pelunasan atas tagihan mereka, pada dasarnya adalah sama, sebab kalau kekayaan debitur tidak cukup menjamin seluruh hutangnya. Maka atas hasil penjualan harta debitur, para kreditor berbagi *pond's*¹⁰, dalam arti seimbang dengan besar kecilnya tagihan mereka (Pasal 1132 KUHPerduta).

Kalau diantara para kreditor ada yang menghendaki kedudukan yang lebih, lebih dari sesama kreditor konkuren, maka kreditor dapat memperjanjikan hak jaminan, baik hak jaminan perorangan, seperti pada debitur tanggung-menanggung dan adanya borg yang memberikan kepadanya kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang yang dapat ditagih, maupun memperjanjikan hak jaminan kebendaan yang memberikan kepadanya hak untuk

¹⁰ Ibid, Subekti, hlm. 4

didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda-benda tertentu milik debitur, pemberi jaminan, dan ada kalanya disamping itu juga dipermudah dalam melaksanakan haknya, ada tiga tingkatan kreditor, yaitu ¹¹:

- a. *Kreditor separatis*, yaitu Kreditor yang mempunyai hak jaminan kebendaan, diantaranya: pemegang hak tanggungan, pemegang gadai, pemegang jaminan fidusia, pemegang hak hipotik, dan lain-lain.
- b. *Kreditor preferent*, yaitu Kreditor pemegang hak istimewa seperti yang diatur dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerdara.
- c. *Kreditor konkuren* atau disebut juga Kreditor bersaing, karena tidak memiliki jaminan secara khusus dan tidak mempunyai hak istimewa, sehingga kedudukannya sama dengan kreditor tanpa jaminan lainnya berdasarkan asas *paritas creditorum*.

Setiap Kreditor pasti mempunyai jaminan kebendaan pelunasan utang dari debitur baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus. Apabila Kreditor tidak meminta jaminan secara khusus ketika melakukan perjanjian utang-piutang dengan debitur, maka berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara secara otomatis kreditor mempunyai jaminan umum pembayaran utang dari harta benda milik debitur. Dalam pelunasan hutang adalah terdiri dari pelunasan bagi jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus.

¹¹ H. Salim HS *Perkembangan Hukum Di Indonesia*, PT. Rajawali Pers 2014. hlm .217

Pelunasan hutang dengan jaminan umum didasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 1132 KUHPerdara. Dalam Pasal 1131 KUHPerdara dinyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang ada maupun yang akan ada baik bergerak maupun yang tidak bergerak merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang yang dibuatnya.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan dalam penulisan skripsi adalah deskriptif analitis, yang menurut Peter Mahmud yaitu :¹² “metode penelitian yang menguji kebenaran ada atau tidaknya suatu fakta yang disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk melahirkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai perspektif dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi”.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh berdasarkan judul dan identifikasi masalah, yang menggambarkan perturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut pemasalahan dalam uraian diatas secara sistematis, lengkap dan logis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh terkait Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm, 35

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, Menurut Ronny Hanitijo Soemitro :¹³

“Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian dalam bidang hukum yang dikonsepsikan terhadap asas-asas, norma-norma, dogma-dogma atau kaidah-kaidah hukum yang merupakan patokan tingkah laku dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji ketentuan perundang-undangan dengan tetap mengarah kepada permasalahan yang ada sekaligus meneliti implementasinya dalam praktek”.

Metode penelitian dengan pendekatan yuridis normatif ini diperlukan, karena data yang digunakan adalah data sekunder dengan menitikberatkan penelitian pada data kepustakaan yang diperoleh melalui penelusuran bahan-bahan dari buku, literatur, artikel, dan situs internet yang berhubungan dengan hukum atau aturan yang berlaku.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penelitian sekunder dan penelitian primer, pada penelitian sekunder dilakukan dengan cara inventarisir data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan hukum tersier, pada penelitian primer diantaranya membuat pertanyaan dan wawancara. Oleh Karen itu penelitian dibagi dua tahapan yaitu :

- a. Penelitian Kepustakaan, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari berbagai literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm, 5

Adapun bahan hukum yang dipergunakan terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti :

- a) Undang –Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- e) Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan.
- f) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil karya ilmiah dan hasil penelitian.¹⁴ Termasuk juga buku-buku maupun referensi yang relevan berkaitan dengan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan

¹⁴*Ibid*, hlm. 25.

Bank Tabungan Negara Cabang Bandung yang beralamat di Jalan Jawa No. 7 Bandung.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Hukum, dan data internet.¹⁵

- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan dalam hal ini di instansi yang berkaitan dengan objek penulisan, yang kemudian data yang dihasilkan tersebut dijadikan sebagai data primer.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi kepustakaan, yaitu dengan cara mengambil dari bahan pustaka berupa konsep-konsep dan teori-teori, pendapat para ahli atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

- 1) Bahan hukum primer yaitu Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank Tabungan Negara Cabang Bandung yang beralamat di Jalan Jawa No. 7 Bandung.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu berupa tulisan dan pendapat para sarjana yang berkaitan dengan permasalahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dimana Objek Yang Diperjual Belikan Merupakan KPR Dengan Bank

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro *Ibid*, hlm. 25.

Tabungan Negara Cabang Bandung dihubungkan dengan perundang-undangan.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang data dan hukum primer dan data hukum sekunder seperti artikel-artikel, kamus hukum dan ensiklopedia.
- b. Wawancara, yaitu proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik antara penanya atau interviewer dengan pemberi informasi atau responden. Teknik ini dilakukan dengan proses interaksi dan komunikasi secara lisan.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan yaitu menginventarisasi bahan hukum dan berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan.
- b. Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, *tape recorder*, *Handphone* dan *flashdisk*.

6. Analisis Data

Dari hasil penelitian yang telah terkumpul akan dianalisis secara yuridis-kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh diinventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.¹⁶

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro *Ibid*, hlm. 116

7. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan ini, lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain sebagai berikut :

1) Perpustakaan :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jl. Lengkong Dalam No. 17, Bandung;
- b. Perpustakaan Daerah, Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286, Indonesia.

2) Instansi :

Instansi yang dipilih dalam lokasi penelitian adalah Bank Tabungan Negara Jalan Jawa No. 7 Bandung. Dan kantor Pengadilan Negeri yang beralamat di Jalan L.L.R.E. Martadinata No.74-80, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung.