

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Populasi manusia terus bertumbuh banyak dari tahun ke tahun. Sebagai gambaran, menurut data *United Nation* yang dikutip oleh Kompas, pada 2011 jumlah penduduk dunia mencapai angka 7 miliar orang. Kemudian di 2016 mencapai 7,4 (tujuh koma empat) miliar orang dan jumlah penduduk dunia 2020 mencapai 7,7 (tujuh koma tujuh) miliar orang. Diperkirakan pada 2030 akan tumbuh mencapai 8,5 (delapan koma lima) miliar penduduk dan pada 2050 mencapai 9,7 (sembilan koma tujuh) miliar penduduk.¹ Hal ini menggambarkan jumlah manusia yang terus berkembang namun di sisi lain bumi yang kita pijaki ini tidak semakin luas beriringan dengan jumlah manusia.

Dengan banyaknya populasi manusia dan kondisi tanah yang cenderung stagnan, menimbulkan adanya keterbatasan tanah. Keterbatasan tanah ini dapat memberikan efek domino bagi beberapa aspek kehidupan lainnya. Hal ini berkaitan dengan keterbatasan lapangan pekerjaan, tanah untuk tinggal, kelangkaan makanan, dan keterbatasan lainnya. Namun sesungguhnya pemerintah dalam hal ini turut andil dalam menjamin kesejahteraan kita sebagai warga negaranya. Hal ini disebutkan dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 (UUD 1945) dalam alinea keempat

¹ Serafica Gischa, "Jumlah Penduduk Dunia 2020".
<https://www.kompas.com/skola/read/2020/07/11/140300869/jumlah-penduduk-dunia-2020> diakses pada tanggal 16 Juli 2021, hal.1

yang berbunyi sebagai berikut:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.

Pengaturan lebih lanjut diatur dalam Pasal 34 UUD 1945, yang berbunyi:

- (1) Fakir miskin dan anak-anak terlantar dipelihara oleh negara.
- (2) Negara mengembangkan sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat dan memberdayakan masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan.
- (3) Negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang

Dalam menghadapi pertumbuhan penduduk, pemerintah ikut andil dan membantu mensejahterakan fakir miskin, anak terlantar, juga masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan. Kewajiban lain yang dapat dilihat dari Undang-Undang Dasar ini adalah menyediakan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak. Oleh karena hal tersebut diharapkan setidaknya warga Indonesia secara luas dapat sejahtera dalam memenuhi kebutuhannya. Hal ini tentunya juga didukung dengan peraturan lain yang terkait di bawahnya.

Salah satu upaya dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bagi warga negara Indonesia adalah dengan mengatur aspek pertanahan. Pengaturannya terlihat dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Untuk mendukung pemanfaatan bumi, air, dan kekayaan alam di Indonesia,

dibentuklah Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan disebut UUPA).

Seperti yang kita ketahui, Indonesia yang bercorak agraris mempunyai fungsi dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur. Kilas balik pada zaman penjajahan, bagi pribumi saat itu hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum. Hukum dan kebijakan pertanahan yang ditetapkan oleh penjajah diorientasikan untuk kepentingan dan keuntungan penjajah yang pada awalnya melalui politik dagang. Mereka menciptakan kepentingan-kepentingan atas segala sumber-sumber kehidupan di bumi Indonesia yang menguntungkan mereka sendiri sesuai dengan tujuan mereka dengan mengorbankan banyak kepentingan rakyat Indonesia.²

Tiga kebutuhan pokok manusia adalah sandang, pangan dan papan. Artinya kebutuhan manusia yang utama adalah pakaian untuk menutupi tubuhnya, makanan yang digunakan untuk memenuhi nutrisi dan kelangsungan hidup, dan juga rumah sebagai tempat bagi manusia untuk berlindung dibalik teriknya panas maupun dinginnya hujan. Rumah menjadi salah satu aspek kebutuhan pokok atau primer manusia. Sebagai salah satu aspek penting dalam kelangsungan hidup maka aspek ini juga memiliki pengaturannya sendiri. Dalam hal rumah, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya akan disebut UU Perumahan dan Pemukiman). Disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 UU Perumahan dan Pemukiman bahwa: “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Fajar Interpratama Offset),hal.24

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah khususnya bagi yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

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.³

Sebelum mengulas lebih jauh mengenai kredit, baiklah kita mengetahui terlebih dahulu definisi dari kredit itu sendiri. Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang, yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dalam perjanjian. Artinya kredit dapat berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu.⁴ Kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu dari kata *Credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan dilihat

³ Israbeta Putrisani, “Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan”, Mimbar Keadilan Volume 14 Nomor 28 Agustus 2018 - Januari 2019, hal.172

⁴ Kasmir, “Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya”, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001), hal.72

dari sisi bank adalah suatu keyakinan bahwa uang yang diberikan akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang tertuang dalam perjanjian kredit.⁵ Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) mengatur pengertian dari kredit itu sendiri yang berbunyi sebagai berikut:

“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”.

Mariam Darus Badruzaman⁶ menyatakan bahwa dasar perjanjian kredit adalah

“Perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruiklening* termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah.”

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan sebuah studi kasus. Kasus yang akan diangkat adalah Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Unr yang sudah berkekuatan hukum tetap. Kasus ini melibatkan Sri Ariyati sebagai Penggugat, Iin Agustin Irawati sebagai Tergugat, dan PT Bank Tabungan Negara sebagai Turut Tergugat . Kasus ini berawal dari Iin yang mendapat fasilitas kredit KPR GRIYA INTI berupa rumah di daerah Perum Sraten Permai K-10, Semarang. Iin harus

⁵ P.N.H. Simanjuntak, “*Hukum Perdata Indonesia, Edisi Pertama*”, (Jakarta : Prenada Media Grup, 2016), hal.288

⁶ Djoni S. Gazali *et.all*, “*Hukum Perbankan*”, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal.268

membayarkan kredit sejumlah Rp. 62.400,- (enam puluh dua ribu empat ratus rupiah) selama 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung mulai 1 Maret 1991 sampai dengan tanggal 1 Maret 2006 kepada Turut Tergugat. Saat Tergugat sudah membayar hingga bulan ke-45 (empat puluh lima) bulan Ia menerima surat dari Turut Tergugat tertanggal 3 Desember 1994 Nomor : 0003/Sm.Ut/SPSPK/94 yang isinya agar Tergugat menyelesaikan tunggakan kredit atas obyek sengketa.

Sehari setelahnya, Tergugat menawarkan dan berniat melimpahkan atau menyuruh Penggugat untuk meneruskan kredit rumah KPR tersebut. Dalam persyaratannya, Penggugat harus membayar uang (jual beli secara oper kredit) kepada Tergugat sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan terhitung mulai tanggal 1 Januari 1995. Dengan adanya hubungan ini, kewajiban kredit jatuh kepada Penggugat, begitu pun kepemilikan rumah KPR tersebut sampai tanggal 1 Maret 2006. Penggugat pun membayar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Tergugat dan uang tersebut telah diterima dengan baik oleh Tergugat. Ia juga memberi tanda terima uang (kwitansi) tertanggal 04 Desember 1994 serta pada tanggal itu juga Tergugat telah membuat surat pernyataan tertanggal 4 Desember 1994 yang mana Tergugat telah menyatakan melimpahkan/menyerahkan obyek sengketa sebagaimana layaknya transaksi jual beli kepada Penggugat dan penyerahan mana Penggugat terima dengan baik tersebut yang Penggugat tempati bersama suaminya hingga kini.

Penggugat meminta kepada Tergugat supaya perjanjian ini dibuat dengan akta otentik/akta jual beli secara oper kredit dihadapkan Notaris/PPAT yang berwenang. Namun ternyata argumen mereka tidak sejalan. Tergugat menyatakan bahwa cukup

dibuat akta dibawah tangan (surat pernyataan) tertanggal 4 Desember 1994 dengan ditanda tangani Pihaknya dan pihak Penggugat serta disaksikan Sdr. Mohd.Sidik dan Ny.Sugiarsih dan atas kejadian tersebut Penggugat telah memberitahukan seperlunya kepada Pihak Turut Tergugat.

Hari berlalu, masa jatuh tempo telah datang. Tibalah tanggal 1 Maret 2006 dimana Penggugat telah menyelesaikan kredit KPR nya meneruskan dari Tergugat, yang artinya, Penggugat sudah memenuhi kewajibannya. Penggugat pun kemudian menghubungi dan datang di Kantor Turut Tergugat selaku penyelenggara KPR ini dengan maksud mengambil dokumen tanah dan rumahnya. Dokumen tersebut adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.103/Desa Sraten atas nama Iin Agustin Irawati (Tergugat) akan tetapi maksud tersebut tidak berhasil karena Turut Tergugat beralasan bahwa yang berhak mengambil sertifikat tanah dan rumah obyek sengketa dan dokumen lainnya adalah yang bersangkutan sendiri yaitu Tergugat. Oleh karena sertifikat dan dokumennya masih atas nama Tergugat, Turut Tergugat telah mengirimkan surat dalam rangka mengundang Tergugat selaku pemegang sertifikat datang ke kantor Turut Tergugat untuk pengambilan dokumen. Turut Tergugat juga menyarankan Penggugat supaya menghadirkan Tergugat ke hadapannya.

Namun hasil tidak seperti yang diharapkan. Penggugat tidak dapat menemukan Tergugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No.103/Desa Sraten. Pihak Bank BTN pun tidak mengindahkan permohonan Penggugat karena ia telah melakukan transaksi secara oper kredit dengan Tergugat. Karena terhambat administrasi, Tergugat pun melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ungaran agar

dapat mendapatkan solusi.

Akhirnya, Pengadilan mengabulkan permohonan Penggugat untuk dapat bertindak atas nama Tergugat dalam proses yang dibutuhkan seperti baliknama dan administrasi lain terkait rumahnya. Penggugat kemudian mendapatkan haknya sebagai pemilik rumah tersebut. Hal-hal di atas yang membuat penulis tertarik untuk meneliti mengenai keabsahan dan syarat dapat dilakukannya transaksi secara oper kredit atau pengalihan kredit. Penulis akan bahas dan curahkan semua dalam penelitian tugas akhir skripsi ini.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan pengalihan kredit dalam transaksi jual beli rumah ditinjau dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Unr ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Memecahkan dan menemukan persoalan hukum terkait keabsahan pengalihan

kredit dalam transaksi jual beli rumah ditinjau dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Memperoleh penemuan hukum mengenai pertimbangan hukum dan amar Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Unr ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
3. Turut berkontribusi dalam pengembangan ilmu hukum teerutama dalam bidang hukum agraria

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini memiliki manfaat bagi mahasiswa, praktisi, maupun akademisi dalam menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai keabsahan pengalihan kredit berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini memiliki manfaat bagi praktisi hukum, pembentuk undang,

undang, hakim, maupun penegak hukum lainnya dalam praktek hukum di kemudian hari yang berkaitan dengan keabsahan transaksi pengalihan kredit dalam jual beli rumah sebagaimana contoh kasus dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Unr.

1.5 Sistematika Penulisan

1. Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan apa yang menjadi latar belakang masalah dan dirumuskan melalui pertanyaan tertentu dalam rumusan masalah. Kemudian penulis juga menguraikan apa tujuan dari dilaksanannya penelitian ini yang akhirnya dapat ditarik apa manfaat dari adanya penulisan ini. Tidak lupa penulis juga menguraikan sistematika penulisan pada Skripsi ini

2. Bab II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini penulis akan membahas hal-hal mengenai hak atas tanah khususnya hak guna bangunan dan juga transaksi pengalihan kredit. Penulis akan membaginya menjadi tinjauan teoritis dan tinjauan konseptual.

3. Bab III Metode Penulisan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan cara-cara atau metode bagaimana penulis dapat melakukan penulisan ini. Dalam menjelaskan metode penelitian, penulis menggunakan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang dikeluarkan oleh Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan dengan dikombinasikan buku karya Peter Mahmud Marzuki.

4. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini penulis akan menjawab rumusan masalah dengan memaparkan hasil penelitian dan pembahasannya. Rumusan masalah tersebut adalah :

a. Bagaimana keabsahan pengalihan kredit dalam transaksi jual beli rumah

ditinjau dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

b. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Unr ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?

5. Bab V Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini, Penulis menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya. Penulis paparkan pula saran-saran untuk pihak-pihak tertentu sehubungan dengan penelitian ini.