

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah salah satu negara di dunia yang jumlah penduduknya sangat padat. Tingkat kepadatan penduduknya tidak dapat diajak kompromi lagi, dikarenakan tidak seimbangnya tingkat natalitas (kelahiran) dan tingkat mortalitas (kematian) yang terjadi. Pada tahun ini saja penduduk Indonesia sekitar 238.452.952 jiwa.<sup>1</sup>

Negara Indonesia merupakan negara kepulauan, namun tidak semua pulau secara merata ditempati atau dihuni oleh penduduk Indonesia. Penduduk Indonesia cenderung lebih memilih di tempat yang strategis dan memiliki nilai ekonomis. Mayoritas mereka lebih memilih untuk melangsungkan kehidupannya di kota-kota besar. Dengan pilihan demikian dapat menimbulkan masalah yang berat bagi kota yang bersangkutan, yaitu masalah kepadatan penduduk.

Masing-masing penduduk, terutama mereka yang hidup di kota-kota besar, saling berlomba dalam melakukan usaha untuk tetap dapat melangsungkan kehidupannya. Mereka harus dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat vital yaitu kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Bagi masyarakat yang berasal dari kalangan ekonomi tingkat menengah ke atas pasti lebih mudah bagi mereka dalam memenuhi kebutuhan pokok

---

<sup>1</sup> [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), akses 4 Juli 2011

tersebut secara bersamaan, bahkan tak jarang mereka juga memenuhi kebutuhan.

Rumah (papan) merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia. Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana bernaung/berlindung saja, tetapi lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin terkikis dengan kebutuhan rumah sebagai lambang kesejahteraan hidup. Adanya permintaan akan rumah yang layak huni ini merupakan lahan bisnis bagi para pelaku usaha yang menginginkan keuntungan yang sebesar-besarnya, tanpa mengindahkan perjanjian-perjanjian yang berlaku diantara para pihak yang terkait dengan proses pemilikan rumah tersebut.

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang membuat perjanjian bila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain:

1. Kata sepakat yang membuat perjanjian;
2. Kecakapan pihak-pihak yang melakukan perjanjian;
3. Obyek perjanjian itu harus jelas;
4. Perjanjian itu dibuat atas dasar suatu sebab yang dibolehkan.

Pada kenyataannya (masyarakat) di lapangan banyak kita temui perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut. Hal ini juga sering kita lihat dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang mana developer memberikan syarat-syarat yang sangat memberatkan bagi konsumen perumahan. Tetapi

karena sangat membutuhkan rumah, maka konsumen menandatangani perjanjian yang tidak seimbang tersebut.

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selain pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh perorangan secara langsung melalui perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada

konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.

Dalam kasus-kasus seperti itu sebenarnya salah satu pihak menekan (mengambil keuntungan) dari pihak yang lain. Hal tersebut tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian menjadi terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas.

Pada kenyataannya para penjual atau pengembang didalam memasarkan atau menjual produknya memberikan keterangan sedemikian rupa seolah-olah rumah yang dijual itu sudah memenuhi standar, sehingga mendorong pembeli atau konsumen membeli hanya berdasarkan kepercayaan saja, hal ini disebabkan karena pada umumnya pembeli kurang memiliki pengetahuan tentang kualitas fisik atau spesifikasi dari bahan bangunan untuk rumah yang dibeli.

Dilihat dari segi hubungan hukumnya, antara pengembang dengan konsumen, maka pihak pengembang lebih kuat dibandingkan konsumen. Ketidakberdayaan konsumen dalam menghadapi pelaku usaha ini jelas sangat merugikan kepentingan masyarakat. Pada umumnya pelaku usaha berlindung di balik *standard contract* atau perjanjian baku yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (antara pelaku usaha dan konsumen), ataupun melalui

Dengan adanya berbagai kasus pembeli bisnis perumahan, diharapkan pembeli harus lebih berhati-hati didalam membeli rumah, terutama pada tahap pra-transaksi, yaitu sebelum penandatanganan akta jual beli. Harus diyakinkan terlebih dahulu kebenaran informasi yang disampaikan lewat brosur, calon pembeli rumah harus melihat langsung lokasi perumahan yang akan dibangun, dokumen-dokumen dan data-data pendukungnya serta system perhitungan bunga KPR, bila konsumen menggunakan fasilitas kredit tersebut.<sup>3</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang baru dapat dicairkan kreditnya setelah terjadi balik nama hak atas tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penulis mengajukannya sebagai bahan skripsi dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang seperti terurai diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak ?

---

<sup>3</sup> Yusuf Sholie, 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Ctk Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 100

2. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari pelaksanaan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Kegunaan secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi Ilmu Hukum khususnya Hukum Perjanjian.

2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

- a. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak;

informasi semu yang diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen.<sup>2</sup> Didalam kontrak standar itu sering dimuat klausul sepihak yang terkadang merugikan. Perlunya representasi yang benar terhadap suatu produk, karena salah satu penyebab terjadinya kerugian terhadap pembeli adalah terjadinya misrepresentasi terhadap produk tertentu. Kerugian yang dialami pembeli di Indonesia dalam kaitannya dengan misrepresentasi banyak disebabkan karena tergiur oleh iklan-iklan atau brosur tersebut, sedangkan iklan atau brosur tersebut tidak selamanya memuat informasi yang benar, karena pada umumnya hanya menonjolkan kelebihan produk yang dipromosikan, sebaliknya kelemahan produk tersebut ditutup-tutupi.

Saat ini bisnis perumahan di Kabupaten Demak sedang menjamur, banyak sekali pengembang perumahan yang menawarkan berbagai tipe dan model rumah dengan fasilitas dan harga yang bervariasi. Para pengembang tersebut memikat calon pembelinya dengan mendesain brosur sebaik mungkin dengan warna-warna yang menawan dan menambahkan fasilitas-fasilitas istimewa yang mereka janjikan. Tidak sedikit pula yang menuliskan dalam brosur tersebut dengan kata-kata "Kawasan Asri dan Strategis" atau "Rumah Idaman di Lokasi Nyaman" untuk menarik minat pembeli. Tidak jarang harga yang sudah disepakati tidak sesuai dengan pelayanan yang baik kepada konsumen perumahan, misalnya kualitas bahan bangunan, desain bangunan, kondisi lingkungan dan tidak dipenuhinya kewajiban penjual sesuai dengan isi perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli.

---

<sup>2</sup>Gunawan Widjaja dan Ahmad Yari, 2000, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1

- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak.

## **E. Metodologi Penelitian**

Yang dimaksud dengan metode, adalah proses, prinsip – prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati – hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip – prinsip dan tata cara untuk mencegah masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>4</sup>

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>5</sup>

Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

### **1. Metode pendekatan**

Dalam menyusun penulisan hukum ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan menggunakan penelitian *juridis empiris*.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 6

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 1

*Yuridis* adalah mempelajari aturan-aturan yang ada dengan masalah yang diteliti. Sedangkan secara *empiris* adalah memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>6</sup> Jadi pendekatan *yuridis empiris* maksudnya penulis membahas permasalahan-permasalahan yang ada dengan cara menelaah dan mempelajari peraturan-peraturan yang ada, disamping itu dengan memperhatikan aspek-aspek pelaksanaan, baik praktek maupun operasionalnya, dan kejadian-kejadian yang ada dimasyarakat.

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,<sup>7</sup> dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. *Deskriptif* adalah untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 44

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* hlm. 52

Kabupaten Demak. *Analitis* adalah pengelompokan dan menghubungkan permasalahan yang dibahas, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan tersebut. Jadi *Deskriptif Analitis* adalah prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.<sup>8</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara :

#### 1. Wawancara/ interview.

Pengumpulan data dan informasi yang dilakukan dengan cara tanya jawab secara lisan dengan responden yang telah ditentukan dan terkait langsung dengan obyek penelitian, diantaranya :

- (1) Aida Rahmawati selaku bagian analis Kredit perumahan Griya Kebonbatur Asri dan Muhammad Shoeb S selaku bagian *legal staff* perumahan Griya Kebonbatur Asri.

#### 2. Studi Kepustakaan.

Jenis dan sumber data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

---

<sup>8</sup> Hadari, dan Martini, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 42

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan pemberian jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

##### 1). Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>9</sup>

## 2) Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia ;
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. Tentang dunia perbankan.
- c. Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian kredit;
- d. Dokumen-dokumen perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
- e. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 5. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul

---

<sup>9</sup> Soetrisno Hadi, 1985, *Metodolog Reseach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 26

kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>10</sup>

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Di dalam memudahkan memahami dan mengetahui isi yang terkandung dalam skripsi ini, maka diperlukan sistematika. Adapun sistematika skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN, pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini berisi teori-teori sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas, yaitu teori mengenai Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian yang terdiri dari pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian. Kemudian Tinjauan umum Mengenai Kredit yang terdiri dari pengertian kredit, unsur-unsur kredit, fungsi kredit. Selanjutnya mengenai tinjauan umum perjanjian kredit yang terdiri dari pengertian perjanjian kredit, berakhirnya perjanjian kredit. Selanjutnya mengenai tinjauan umum wanprestasi yang terdiri dari pengertian wanprestasi,

---

<sup>10</sup> Soeryono Soekanto, *Op. Cit.* hlm 10

sebab-sebab wanprestasi, wujud wanprestasi dalam perikatan, akibat hukum wanprestasi dalam perikatan dan cara penyelesaiannya.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri Kabupaten Demak.

BAB IV. PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Griya Kebonbatur Asri di Kabupaten Demak dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.

Daftar Pustaka

+