

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Praktik jual beli rumah dalam kehidupan sosial masyarakat bukan hal yang baru, karena rumah itu adalah kebutuhan utama setiap individu manusia untuk bertahan hidup ataupun melanjutkan keberlangsungan hidup. Ada 3 kebutuhan manusia yang paling penting dalam menjalani hidup diantaranya adalah : pangan, sandang dan papan atau makanan, pakaian dan perumahan. Dikarenakan rumah atau perumahan itu sudah menjadi kebutuhan mendasar manusia dan masyarakat, maka tidak menutup mata bahwa para pengusaha akan melirik berinvestasi dalam ragam perusahaan property, tentunya berbicara pengusaha property pasti berbicara jual beli rumah atau perumahan.

Praktik jual beli rumah ini sudah menjadi komoditas pengusaha dalam mengembangkan usahanya dalam bentuk investasi, sehingga bukan pemandangan yang asing ketika menyikapi tanah di negeri ini semakin kecil tetapi bangunan semakin padat bahkan tak terbatas. Sebuah konsekuensi yang sangat logis, ketika semakin banyaknya jual beli rumah karena komoditas para pengusaha dalam investasi, maka dapat dipastikan perjanjian atau perikatan antar pengusaha penjual rumah dan konsumen pasti akan bertambah banyak, tentunya hal tersebut berkaitan erat dengan akibat hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak. Dari fenomena tersebut menyebabkan masyarakat kesulitan untuk mendapatkan rumah,

karena dengan bentuk investasi maka semakin lama waktu berjalan semakin meningkatnya daya jual rumah tersebut, karena daya beli masyarakat umum itu hanya mampu untuk memenuhi kebutuhan makan sehari – hari saja, terutama bagi golongan masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah.

Berkaitan dengan hal tersebut, tentunya sudah menjadi syarat mutlak pemerintah dalam memperhatikan warga negaranya dengan cara membuat sebuah kebijakan berupa legalitas tentang perumahan tersebut untuk mengurangi beban warga negara. Pemerintah dalam hal ini menyiapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang antara lain dalam Pasal 33 Ayat (1) dan Ayat (2) disebutkan :

- (1) Untuk memberikan bantuan **keuangan/atau** kemudahan kepada masyarakat dalam membangun atau memiliki rumah **sendiri, Pemerintah berupaya menghimpun** dana.
- (2) Bantuan atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan rakyat.

Undang-Undang tersebut menjadi bukti bahwa pemerintah memperhatikan kebutuhan utama manusia dalam bermasyarakat. Pemerintah pun sadar bahwa tidak setiap golongan ekonomi mampu membeli rumah, dan itu menjadi bagian kesempatan lapisan masyarakat untuk membeli atau memenuhi kebutuhan manusia yakni rumah yang layak.

Selain itu juga, pemerintah telah menempuh begitu banyak cara dengan memperkuat berbagai sektor kelembagaan dan pola pengelolaan pembangunan perumahan secara terpadu serta mengembangkan perangkat peraturan pendukung, serta pengembangan sistem pendanaan perumahan.

Dengan kata pengantar bahwa semakin banyaknya investor atau para pengusaha yang bergerak di wilayah investor maupun pengusaha property, tentunya tidak hanya berbicara lahan sempit dan bangunan semakin padat, artinya hal tersebut adalah menjadi bagian perhatian pemerintah dalam mengeluarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 dan itu ada kaitannya dengan lembaga Pembiayaan atau Bank.

Salah satu hal yang menjadi pilihan dalam lembaga pembiayaan yang berguna untuk pendanaan perumahan, Bank memiliki arti lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan atau badan hukum lainnya, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dan-dana yang di punyainya¹. Hal tersebut menjelaskan bahwa masyarakat tidak begitu saja bisa menikmati fasilitas yang telah di sediakan oleh pemerintah, melainkan masyarakat harus mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan oleh bank bersangkutan, fasilitas bank tersebut merupakan kredit, dengan kredit berbagai lapisan ekonomi masyarakat bisa membeli rumah dengan cara cicilan dalam kredit.

Upaya pemerintah dalam membantu kebutuhan masyarakat pun, tidak hanya berbicara di wilayah pemupukan saja, pemerintah sudah beberapa kali memperbaharui aturan-aturan yang berkaitan dengan Bank. Di indonesia permasalahan dengan bank diatur dalam Undang-Undang

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2009) Hlm 7.

Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pengertian Bank yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 2 (dua) dijelaskan : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau cara lain untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat umum.

Anda juga dapat menemukan rincian lain tentang interpretasi perbankan lainnya dalam kamus hukum Fockema Andreae yang menyatakan bahwa bank adalah organisasi atau individu yang menjalankan bisnis di menerima dan atau memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga bahkan lebih².

Kemudian pengertian Bank dari ahli, Prof. G. M. Verryn stuart, dalam bukunya , *Bank Politik*, berpendapat bahwa bank adalah :

“Suatu badan yang tujuannya untuk memenuhi kebutuhan kreditnya dengan alat pembayarannya sendiri, atau dengan uang yang diterimanya dari orang lain, atau dengan mengedarkan alat tukar baru berupa pembayaran Deposito”.

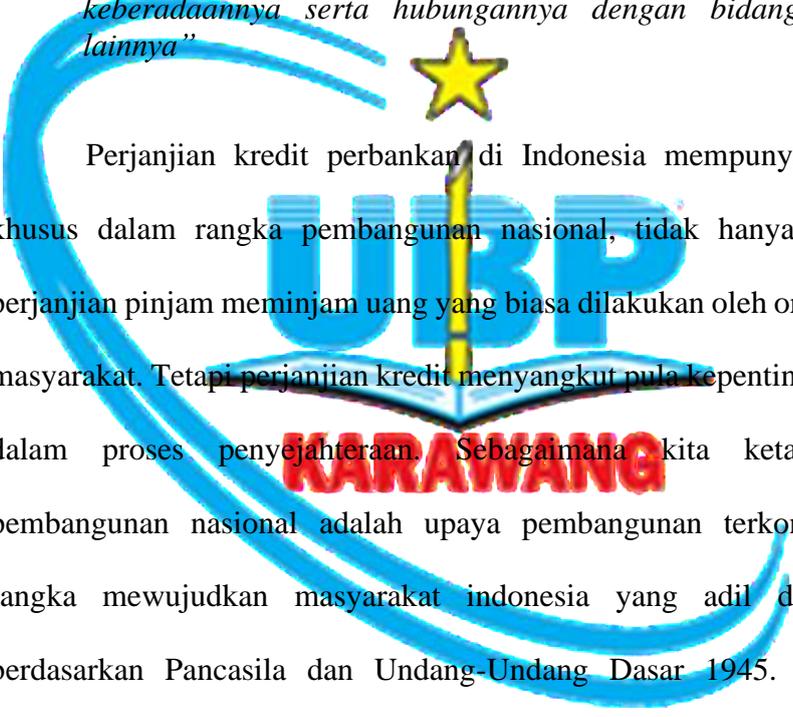
Dari kutipan di atas, dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Dengan demikian masyarakat dari setiap lapisan ekonomi, segala golongan dari atas ke bawah bisa menggunakan jasa kredit pada bank dalam memenuhi kebutuhannya, yakni dengan memohon pengajuan perjanjian kredit dengan pihak bank. Pihak bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus

² Hermansyah, *Ibid*, hal. 8

membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan atau rumah untuk tinggal bertahan hidup.

Bicara bank dan perkreditan, tentunya berbicara kajian hukum perbankan, secara umum dapat di katakan bahwa hukum perbankan adalah hukum yang mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan perbankan³. Pendapat Muhammad Djumhana, hukum perbankan adalah :

“Adalah seperangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelenggaraan perbankan dan Lembaga keuangan yang meliputi segala aspek baik substansi maupun keberadaannya serta hubungannya dengan bidang kehidupan lainnya”



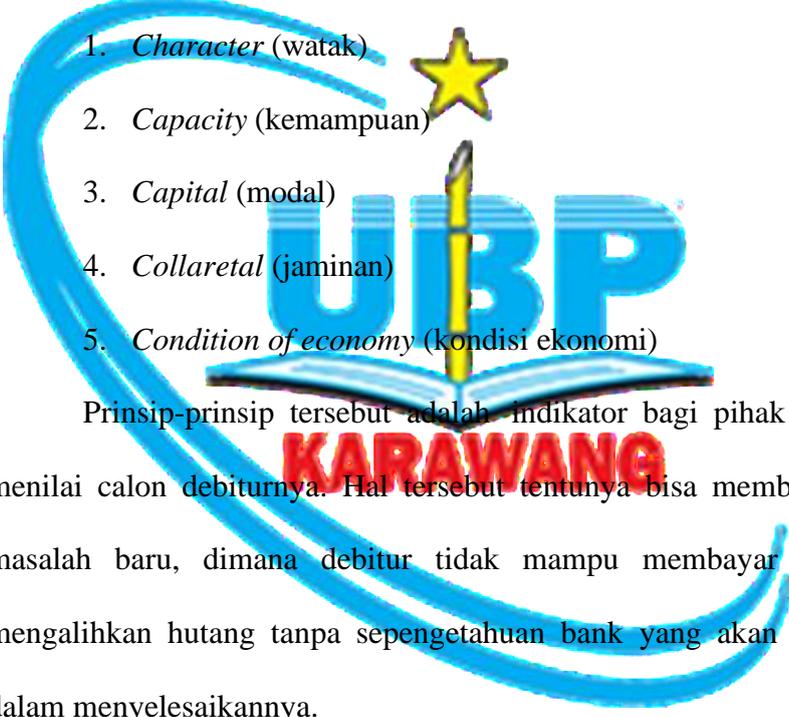
Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan nasional, tidak hanya merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang biasa dilakukan oleh orang maupun masyarakat. Tetapi perjanjian kredit menyangkut pula kepentingan nasional dalam proses penyejahteraan. Sebagaimana kita ketahui bahwa pembangunan nasional adalah upaya pembangunan terkoneksi dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal dengan pelaksanaan pembangunan nasional tersebut dalam ketentuan Pasal 4 Undang - Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”

³ Hermansyah , *Ibid*, hal. 39.

Fungsi penghimpunan dan penyaluran dana sangat erat kaitannya dengan kepentingan umum dan kepentingan negara, oleh karena itu bank harus secara wajar melindungi sumber simpanan masyarakat itu sendiri. Perbankan harus dapat menggelontorkan dana tersebut pada bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan nasional.⁴

Tujuan dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, adil serta terjaminnya penggelontoran kredit maka bank harus pula memenuhi prinsip 5 C dalam penyaluran kredit, yaitu :

- 
1. *Character* (watak)
 2. *Capacity* (kemampuan)
 3. *Capital* (modal)
 4. *Collaretal* (jaminan)
 5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Prinsip-prinsip tersebut adalah indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya. Hal tersebut tentunya bisa membuat berbagai masalah baru, dimana debitur tidak mampu membayar cicilan dan mengalihkan hutang tanpa sepengetahuan bank yang akan cukup rumit dalam menyelesaikannya.

Setiap calon debitur di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Karawang yang akan mengajukan permohonan kredit perumahan kepada bank harus terlebih dahulu mengisi formulir permohonan kredit. Dari

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Jakarta: Alumni, 1994) Hal. 105-106.

permohonan ini, maka bank akan melakukan analisa dari semua hal, baik hal hukum, hal pemasaran, hal keuangan, hal jaminan dan lain-lain. Dalam menilai permohonan orang dalam kredit perumahan metode atau prinsip 5 C sebagaimana yang telah dijelaskan di atas diterapkan oleh pihak bank.

Bank Tabungan Negara Cabang Karawang sebagai salah satu bank Umum, kegiatannya adalah memberikan kredit konsumsi yang merupakan jenis pembiayaan secara umum yang di dalamnya antara lain termasuk juga Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam praktik juga memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek-aspek yang berkaitan dengan hukum, di antaranya kasus kredit bermasalah.

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa penelitian dengan tema serupa yang telah penulis rujuk sebagai bahan perbandingan untuk mengetahui perbedaan antara penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian yang ada sebelumnya. Penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan antara lain :

1. Millaturrofi'ah, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang. Dengan kesimpulan sebagai berikut : Bank Jateng Cabang Sayariah Semarang memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit terhadap bank lain, dengan

demikian kepemilikan aset telah menjadi kepemilikan nasabah secara penuh. Sampai disini, pengalihan hutang terjadi. Sebagaimana definisi pengalihan hutang telah terjadi. Sebagaimana definisi pengalihan hutang adalah berpindahnya kewajiban orang yang berhutang kepada penerima pemindahan hutang.

2. Hendro Prawoto, fakultas hukum, Universitas Diponegoro, Tinjauan hukum terhadap proses alih debitur yang di lakukan dibawah tangan pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Dengan kesimpulan : Proses alih debitur pada KPR-BTN merupakan suatu tindakan hukum novasi, yaitu suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hangus. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena rumah KPR itu merupakan harta jaminan debitur pada Bank. Sehingga Bank bisa menuntut debitur lama untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR yang dilakukan dibawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya.

Bertolak pada uraian di atas maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul :
“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN TAKE OVER KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KARAWANG DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

RUMAH DI BAWAH TANGAN” (Studi Putusan : Perkara Nomor 066/Pdt.G/2018/PN.Krw)

B. Identifikasi Masalah

Dalam penyusunan skripsi ini agar gambaran yang dibahas tidak kabur, maka perlu kiranya penulis merumuskan tentang masalah yang akan diteliti, dibahas dan diuraikan dalam skripsi, yaitu :

1. Apakah akibat hukum alih Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit perumahan (KPR-BTN ?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara nomor : 066/Pdt.G/2018/PN.Kwg ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui proses alih debitur di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Karawang.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan oleh pihak BTN dengan debitur baru untuk menyelesaikan permasalahan alih debitur dengan cara di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

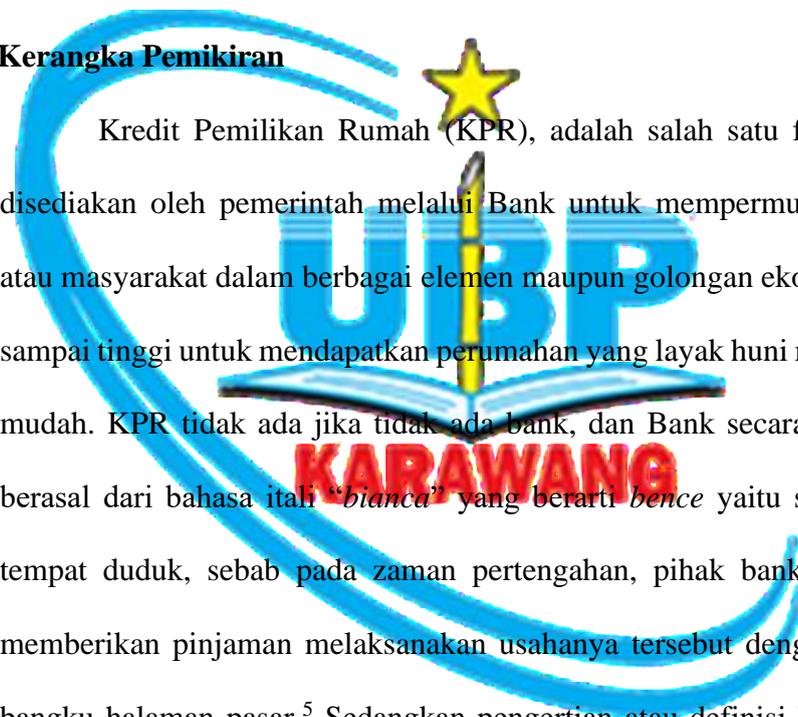
1. Manfaat Teoritis.

Dengan penulisan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan kontribusi dalam membangun profesi hukum, khususnya hukum acara perdata atau hukum perdata.

2. Bagi Praktisi.

Dengan adanya penulisan skripsi ini penulis di harapkan dapat membantu memecahkan masalah yang sedang dihadapi atau mungkin akan dihadapi tentang proses alih debitur (*Take Over*) dibawah tangan.

E. Kerangka Pemikiran



Kredit Pemilikan Rumah (KPR), adalah salah satu fasilitas yang disediakan oleh pemerintah melalui Bank untuk mempermudah manusia atau masyarakat dalam berbagai elemen maupun golongan ekonomi rendah sampai tinggi untuk mendapatkan perumahan yang layak huni menjadi lebih mudah. KPR tidak ada jika tidak ada bank, dan Bank secara terminologi berasal dari bahasa itali "*bianca*" yang berarti *bence* yaitu suatu bangku tempat duduk, sebab pada zaman pertengahan, pihak bankir Itali yang memberikan pinjaman melaksanakan usahanya tersebut dengan duduk di bangku halaman pasar.⁵ Sedangkan pengertian atau definisi bank sebagai lembaga keuangan, antara lain sebagai berikut :

Secara umum pengertian bank adalah suatu badan yang tugas utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat. Sementara itu ada pula pendapat yang menyatakan bahwa bank adalah suatu badan yang tugas utamanya sebagai perantara untuk menyalurkan penawaran dan permintaan kredit pada waktu yang telah ditentukan.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999) Hal. 13.

Pendapat lain dijelaskan oleh Thomas suyatno, dkk, menjelaskan :

*“Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan kredit bank dengan cara pembayarannya sendiri atau dengan hasil orang lain atau dengan cara mengedarkan alat tukar baru berupa deposito berjangka”.*⁶

Jadi bank merupakan suatu badan atau lembaga pemberi atau penyalur kredit kepada pihak yang membutuhkan, dengan dana yang berasal dari bank itu sendiri maupun dana masyarakat dengan perantara bank.

Menurut A. Abdurrachman dalam Encyclopedia of Economics, Finance and Commerce :

*“Bank adalah suatu lembaga keuangan yang menyediakan berbagai jasa, seperti pemberian pinjaman, pendistribusian mata uang, pengawasan mata uang, bertindak sebagai tempat untuk menyimpan barang-barang, bernilai untuk membiayai usaha dan kegiatan lainnya”.*⁷

Dari yang di jabarkan di atas sangat jelas KPR tidak akan ada jika tidak ada bank, dan bank sangat jelas bergerak untuk membiayai simpan pinjam para pihak ketiga, dengan bentuk lembaga hukum atau perorangan dengan nama fasilitas kredit. Ketika membahas kredit, secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank.

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dirumuskan bahwa kredita adalah kredit adalah

⁶ Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993) Hal. 3.

⁷ Thomas Suyatno, dkk, *Ibid*, Hal, 1

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan meminjam antara bank dengan pihak yang lainnya yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga nya.⁸

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman angsuran atau pinjaman sampai dengan jumlah tertentu yang diperbolehkan oleh bank atau badan lain.⁹

Setelah berbicara kredit, tentunya bank menyediakan fasilitas tidak mudah yang kita bayangkan, melainkan calon debitur harus menyelesaikan tahapan-tahapan yang menjadi prasyarat untuk memohon kredit kepada bank, tentunya dengan perjanjian. Karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum yang mengikat. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian sebagai berikut yakni :

Perjanjian adalah suatu tindakan dimana satu orang atau lebih membuat komitmen tambahan kepada seseorang”.

Menurut R. Setiawan, definisi ini tidak lengkap, karena hanya mengacu pada persetujuan sepihak dan juga sangat luas, karena penggunaan kata "tindakan" juga mencakup tindakan sukarela dan tindakan yang bertentangan dengan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut : 1). Perbuatan harus memiliki arti sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, 2). Menambahkan

⁸ Hermansyah, *Op., Cit*, Hal 57.

⁹ Hermansyah, *Op., Cit*, Hal 57.

kalimat “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUH Perdata.¹⁰

Sehingga berbicara perjanjian yang mengakibatkan perikatan antara pihak-pihak, maka terdapat resiko yang dimana pihak-pihak harus memberikan kepercayaan satu sama lain, resiko tersebut adalah ingkar janji atau wanpresatasi. Seperti yang telah di jabarkan bahwa setiap elemen masyarakat yang berada pada golongan ekonomi menengah kebawah tidak menjamin mengindahkan apa yang telah di persyaratkan dan apa kewajiban yang harus di penuhi.

Prestasi dalam Bahasa Inggris disebut juga istilah “*Performance*” dalam hukum kontrak sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya.¹¹

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

¹⁰ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina cipta, 1994) Hal. 49.

¹¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001) Hal. 87-88

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yang dimaksud adalah mempunyai maksud mengungkapkan legalitas berupa aturan perundang-undangan, asas – asas hukum, aspek hukum yang berkaitan dengan tema sentral penelitian serta yang digunakan oleh hakim dalam pemeriksaan perkara mengenai praktek dan problematika alih debitur (*Take Over*) di bawah tangan pada Pengadilan Negeri Karawang.

Berbagai pendekatan (*approach*) untuk masalah yang ingin di cari pemecahan dan jalan keluarnya akan diuraikan lebih dalam pembahasan tersendiri Yuridis normatif yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis, konsep tersebut menilai bahwa hukum identik dengan norma tertulis yang dibuat dan diundang-undangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang pada hal ini. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri dan sistematis.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan jenis spesifikasi penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau penjelasan secara konkrit tentang keadaan objek atau masalah yang diteliti tanpa mengambil kesimpulan secara

umum¹². Dalam buku pengantar Penelitian hukum Soerjono Soekanto menjelaskan spesifikasi penelitian deskriptif :

“Suatu penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia keadaan atau gejala-gejala lainnya. Adalah terutama untuk mempertegas hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum”¹³.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan-tahapan yang di tempuh dalam melaksanakan penelitian yaitu :

- 1) Mengidentifikasi masalah/ mencari permasalahan, tahap ini peneliti terlebih dahulu harus mencari apa masalah yang hendak diteliti.
- 2) Merumuskan masalah, dimana pada tahapan ini merupakan kelanjutan dari penemuan masalah yang kemudian penulis membuat rumusan masalah berdasarkan masalah-masalah yang akan diteliti.
- 3) Mengadakan studi pendahuluan, hal ini dilakukan dengan tujuan mengumpulkan informasi-informasi berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, sehingga dapat diketahui keadaan atau kedudukan masalah tersebut baik secara teoritis maupun praktis.

¹² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum (Jakarta: UI Press, 1986) Hal. 8

¹³ Soerjono Soekanto, *Ibid.*, Hal. 10

- 4) Merumuskan hipotesis, hipotesis merupakan dengan sementara yang akan dibuktikan kebenarannya melalui penelitian lapangan.
- 5) Menentukan sample penelitian, pada tahap ini ditentukan objek yang akan diteliti, keseluruhan objek yang akan diteliti disebut populasi penelitian, bila dalam penelitian hanya menggunakan sebagian saja dari populasi, maka dalam hal ini cukup menggunakan sample.
- 6) Menyusun rencana penelitian sebagai berikut :
 - a. Masalah yang akan diteliti dan alasan dilakukan penelitian
 - b. Bentuk dan jenis data yang dibutuhkan
 - c. Tujuan dilakukan penelitian
 - d. Manfaat atau kegunaan penelitian
 - e. Dimana kegunaan penelitian
 - f. Jangka waktu penelitian pelaksanaan penelitian.
 - g. Organisasi dan kegiatan dan pembiayaan
 - h. Hipotesis yang di ajukan
 - i. Teknik pengumpulan data dan pengolahan data
 - j. Sistematika laporan yang direncanakan
 - k. Mengidentifikasi dan merumuskan alat atau Teknik penelitian
 - l. pengumpulan data.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer, sekunder dan tersier. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan kaidah-kaidah hukum dan studi putusan hakim di Pengadilan Negeri Karawang.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian melalui observasi/pengamatan.¹⁴ Untuk memperoleh data Primer ini dikumpulkan berdasarkan putusan kasus pada Pengadilan Negeri Karawang kemudian dikaji secara hierarki dan komprehensif. Secara deskriptif dilakukan mulai dari penelitian terhadap ketentuan perundang-undangan, KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Berikut penjelasan detail mengenai teknik pengumpulan data primer :

- 1) Observasi yaitu metode teknik pengumpulan data dengan pengamatan dan pengecekan berkas – berkas perkara yang ada kaitannya dengan skripsi di Pengadilan Negeri Karawang.
- 2) Pengambilan Sampel dalam teknik ini menggunakan teknik non random sampling (*purposive sampling*) artinya tidak semua individu diwawancarai dalam hal ini hanyalah hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus apa yang terjadi di Pengadilan Negeri Karawang.

b. Data Sekunder

¹⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode penelitian dan jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990) Hal. 36.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.¹⁵ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan proses alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah.

c. Data Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberi arahan maupun pengertian terhadap bahan hukum dan sekunder. Seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum atau buku Hukum.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan dan bahan atau buku bacaan yang berkaitan dengan akibat hukum dan problematika peralihan debitur (*Take Over*) KPR di PT. Bank Tabungan Negara yang terjadi di Pengadilan Negeri Karawang.

Dalam menganalisis data penelitian ini digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan kemudian dipadukan dengan pendapat responden kemudian dianalisa secara kualitatif kendala dan problematika pelaksanaan eksekusi di Pengadilan Negeri Karawang dan dicari

¹⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op. Cit.*, Hal. 10.

pemecahannya, lalu ditarik suatu kesimpulan yang dipergunakan untuk menjawab permasalahan yang ada¹⁶.

G. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di Kabupaten Karawang :

1. Perpustakaan Universitas buana perjuangan Karawang
2. Pengadilan Negeri Karawang.

H. Sistematika penulisan

Untuk menyusun skripsi ini peneliti membahas dan mengurai masalah masalah yang di bagi dalam lima bab dan agar memberi gambaran yang jelas tentang keseluruhan isi dari skripsi ini, maka penulis memberi sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab yang berisikan Latar belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Lokasi Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang Pengertian Perjanjian, Unsur-unsur perjanjian, Asas-asas perjanjian, Syarat-syarat sahnya perjanjian, Pengertian perbankan, Pengertian Bank, Jenis-jenis

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Op, Cit.*, hal. 52.

Bank, Jenis Usaha Bank, Pengertian Kredit, Unsur-unsur kredit, Fungsi Kredit, Jenis Kredit, Perjanjian kredit, Pengertian jaminan kredit

BAB III OBYEK PENELITIAN

Objek penelitian yang dirumuskan dalam suatu narasi.

BAB IV PEMBAHASAN

Pembahasan Hasil Analisis Objek Penelitian, Penerapan Hukum Perdata Dalam Perkara Pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Bawah Tangan Di Hubungkan Dengan Undang -Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Studi Kasus : Perkara Perdata No. 066/Pdt.G/2018/Pn.Krw.)

BAB V PENUTUP

Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

