

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH OLEH *DEVELOPER* KEPADA KONSUMEN
TANPA MELIBATKAN PIHAK BANK MENURUT
HUKUM POSITIF DI INDONESIA**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum**

Oleh

**SEPTIAN DEWA PRATAMA
011800087**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM
SUMPAAH PEMUDA
2023**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

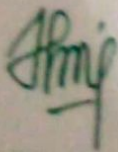
Nama : SEPTIAN DEWA PRATAMA
NIM : 011800087
Program Studi : ILMU HUKUM
Jurusan : ILMU HUKUM
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH *DEVELOPER*
KEPADA KONSUMEN TANPA MELIBATKAN
PIHAK BANK MENURUT HUKUM POSITIF DI
INDONESIA



Palembang, Mei 2023

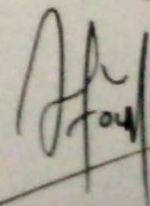
DISETUJUI/DISAHKAN OLEH

Pembimbing Pertama,



Dr. Hj. JAUHARIAH, SH,MM,MH

Pembimbing Kedua,



KINARIA AFRIANI, SH,MM

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH OLEH *DEVELOPER* KEPADA KONSUMEN TANPA
MELIBATKAN PIHAK BANK MENURUT
HUKUM POSITIF DI INDONESIA**

Penulis,
SEPTIAN DEWA PRATAMA
011800087

Pembimbing Pertama,
Dr. Hj. JAUHARIAH, SH., MM., MH.
Pembimbing Kedua,
KINARIA AFRIANI, SH., MH.

ABSTRAK

Kegiatan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR tanpa melibatkan pihak perbankan bisa diartikan sebagai kejahatan bisnis, karena dengan tidak adanya melibatkan pihak perbankan maka kepastian hukum terhadap kegiatan yang dilakukan juga patut dipertanyakan. Romli Atmasasmita dalam bukunya menyatakan bahwa secara filosofis, pengertian kejahatan bisnis mengandung makna bahwa telah terjadi perubahan nilai-nilai dalam masyarakat ketika suatu aktivitas bisnis dioperasikan sedemikian rupa sehingga sangat merugikan.

Dengan menggunakan metodologi yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, penulis bermaksud akan menjawab permasalahan yang ada yaitu mengenai bagaimanakah pengaturan kredit pemilikan rumah oleh *developer* kepada konsumen tanpa melibatkan pihak bank serta bagaimanakah pelaksanaan kredit pemilikan rumah oleh *developer* kepada konsumen tanpa melibatkan pihak bank.

Pengaturan kredit pemilikan rumah oleh *developer* kepada konsumen tanpa melibatkan pihak bank didasarkan pada Pasal 15 ayat (1) di atas dapat diketahui bahwa sebuah kredit pemilikan rumah harus memiliki perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang (*developer*) yang memuat kemampuan dan kesanggupan pihak pengembang untuk menyelesaikan proyek kredit pemilikan rumah yang nantinya akan menjadi milik konsumen sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Maka sebuah perusahaan *developer* yang melakukan perjanjian dengan konsumen langsung tanpa melibatkan pihak perbankan tidak dibenarkan.

Pelaksanaan kredit pemilikan rumah oleh *developer* kepada konsumen tanpa melibatkan pihak bank diawali dengan Nasabah datang kepada *Developer* dengan maksud untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah dengan menyertakan syarat-syarat administrasi yang diminta oleh pihak *developer*, lalu *developer* akan mengajukan pembiayaan pada pihak perbankan dan mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian yang mengandung hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk dilaksanakan. Lalu pihak perbankan akan melakukan wawancara serta meminta syarat-syarat administrasi yang diperlukan untuk melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah. Jika sudah disepakati maka pihak bank akan membiayai proses Kredit Pemilikan Rumah yang nantinya akan dibayar secara berkala oleh pemilik rumah.

Kata Kunci : Kredit, Rumah, *Developer*, Bank.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Metodologi Penelitian.....	7
F. Definisi Operasional.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian Kredit.....	12
B. Pengertian <i>Developer</i>	19
C. Konsumen / Bank.....	22
D. Hukum Perbankan di Indonesia.....	32
BAB III. ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH <i>DEVELOPER</i> KEPADA KONSUMEN TANPA MELIBATKAN PIHAK BANK MENURUT HUKUM POSITIF DI INDONESIA	
A. Pengaturan Kredit Pemilikan Rumah oleh <i>Developer</i> Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Bank.....	38
B. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah oleh <i>Developer</i> Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Bank.....	52
BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66

dilaksanakan. Lalu pihak perbankan akan melakukan wawancara serta meminta syarat-syarat administrasi yang diperlukan untuk melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah. Jika sudah disepakati maka pihak bank akan membiayai proses Kredit Pemilikan Rumah yang nantinya akan dibayar secara berkala oleh pemilik rumah.

B. Saran

Dari dua kesimpulan diatas, maka penulis dapat memberikan saran antara lain sebagai berikut :

1. Kepada pemerintah agar lebih tegas dalam melakukan pengawas pada pihak pihak yang melanggar ketentuan yang berlaku khususnya terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah. Pemerintah dapat membuat Undang-Undang tentang sanksi yang harus diterima pihak yang melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan.
2. Terkait dengan pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan seharusnya nasabah lebih hati-hati lagi dalam mengambil langkah. Pemahaman yang matang tentang hukum menjadi kunci yang sangat penting agar pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah dapat berjalan baik.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta, 2017.

Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1990.

Andy Kusumah, *Kajian Sistem Manajemen Mutu Pada Perusahaan Developer*, Seminar Nasional Teknik Sipil V Tahun 2015-UMS, Semarang, 2015.

Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, tanpa tahun.

Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Linguaphone Institute Limited, London, tanpa tahun.

Dyah Rahmawati, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank*, UNDIP, Semarang, 2006.

G.M.Verryn Stuart dalam Thomas Suyatno dkk, *Kelembagaan Perbankan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993.

Hermasyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

Ida Hanifah, dkk, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Pustaka Prima, Medan, 2018.

Lukman Santoso AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2011.

Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Ditinjau dari Segi Standar Kontrak (Baku)*, Binacipta, Jakarta, tanpa tahun.

Muhammad Asyhari Waisale, *Implementasi Persetujuan Izin Lokasi Untuk Pembangunan Perumahan*, UMM Pers, 2006.

Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Cet.I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2010.