

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM (STIH)“IBLAM”
JAKARTA**

Sempati Ghandy

Judul :

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM KPR
YANG MELIBATKAN PIHAK PENGEMBANG (DEVELOPER)**

Secara substansi telah disetujui dan dinyatakan siap untuk
diujikan/dipertahankan

Jakarta,.....

Padimun Lumban Tobing. SH..M.Hum.

LEMBAR PERTANGGUGJAWABAN MATERI

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM (STIH) “IBLAM”
JAKARTA**

Bahwa isi / materi Skripsi yang berjudul
:

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM KPR
YANG MELIBATKAN PIHAK PENGEMBANG (DEVELOPER)**

Seluruhnya merupakan tanggungjawab ilmiah dan tanggungjawab
moral penulis

Jakarta,.....

Sempati Ghandy

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, Karena rahmat dan karunianya lah sehingga penyusunan Skripsi ini, dapat terselesaikan tepat pada waktunya, yang skripsi tersebut berjudul **Tinjauan Yuridis Jual Beli Rumah dengan Sistem KPR Yang Melibatkan Pihak Pengembang (Developer)**. Skripsi ini dimaksudkan sebagai suatu syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “**STIH**” **IBLAM**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam rangka penyusunan Skripsi ini banyak pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan masukan, dorongan, motivasi dan doa kepada penulis demi kelancaran karya ilmiah ini. Oleh karena itu dalam lembar yang terbatas ini penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Adi Sujatno, SH., MH. Selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”.
2. Bapak Dr. Edy Susanto, SH., MH., MM. Selaku Ketua Yayasan LPIHM Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”.
3. Bapak PL.Tobing, SH., MH. Selaku Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan kepada penulis dalam rangka penyelesaian Skripsi ini.

4. Segenap Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM” yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, telah memberikan ilmunya selama menempuh kuliah.
5. Segenap Staf Administrasi dan Staf Akademik Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”.
6. Terima Kasih Kepada Istri dan anaku tercinta yang selama ini sudah mendukung, mendorong serta berdoa kepada tuhan agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
7. Tak Lupa pula ucapan terima kasih kepada teman-teman yang sudah memberikan dorongan dan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Akhirnya penulis berharap kiranya skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan menjadi salah satu sumber informasi atau inspirasi untuk melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut mengenai berbagai hal. Tentu saja tulisan ini jauh dari kesempurnaan, karena penulis sangat mengharap adanya kritik dan saran dari para pembaca

Jakarta,.....

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN MATERI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAKSI	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian Hukum.....	9
D. Kerangka Teori	10
E. Metode Penelitian	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Jual beli	17
B. Pengertian Kredit	31
1. Unsur kredit	33
2. Fungsi kredit	35
C. Kredit Kepemilikan Rumah.....	36
a. Istilah Kredit Kepemilikan Rumah	36
b. Perjanjian dalam Kredit Kepemilikan Rumah	38
1. Perjanjian kredit.....	39
2. Pengakuan hutang dan kuasa menjual.....	40

BAB III HUBUNGAN HUKUM BANK DENGAN NASABAH SEBAGAI KONSUMEN SERTA HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)

A. Hubungan Hukum dengan Nasabah Sebagai Konsumen ...	42
B. Terjadinya Hubungan Hukum antara Bank dengan Nasabah	51
C. Hak dan Kewajiban para Pihak yang tersangkut dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah	59

**BAB IV TANGGUNGJAWAB BANK TERHADAP KERUGIAN
KONSUMEN YANG TIMBUL KARENA KESALAHAN DEVELOPER**

- A. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen..... 62
- B. Tanggung jawab Bank terhadap kerugian konsumen..... 69

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan86
- B. Saran87

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN.....

TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM KPR YANG MELIBATKAN PIHAK PENGEMBANG (DEVELOPER)

ABSTRAK

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan yang merupakan suatu kebutuhan primer. Pemenuhan kebutuhan primer tersebut, tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengaturan mengenai perumahan ini terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Judul dari skripsi ini adalah "Tinjauan Yuridis Jual Beli Rumah Dengan Sistem Kpr Yang Melibatkan Pihak Pengembang (Developer) " sementara permasalahan yang dibahas adalah Hubungan Hukum Bank Dengan Nasabah Sebagai Konsumen Serta Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Bagaimana tanggungjawab Bank terhadap kerugian konsumen yang timbul karena kesalahan Developer. Perjanjian jual-beli rumah secara kredit pemilikan rumah (KPR) dilaksanakan dengan itikad baik dan sesuai dengan kesepakatan yang telah di setujui oleh kedua belah pihak. Peranan developer dalam perjanjian jual-beli rumah yaitu sebagai penyedia barang yaitu rumah yang selanjutnya akan di Beli oleh pihak konsumen. Peranan Developer terhadap bank sebagai penyedia dana yaitu melengkapi persyaratan administrasi agar terjalinnya hubungan kerja sama antara developer dan pihak bank, apabila telah terjalinnya kerjasama, pihak bank memberi dana yang dibutuhkan pembeli dan diadakanlah peralihan hak dari developer kepada pihak pembeli dan dilakukan dihadapan notaries.

Kata Kunci : Bank, Perjanjian jual-Beli, Kredit Pemilikan Rumah