

**PERANAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi pada Perumahan Syukur Indah)**

SKRIPSI

**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

Oleh :

**DEVI OLISA BTR-BTR
NIM : 080200390**

**DEPARTEMEN : HUKUM KEPERDATAAN
Program Kekhususan Hukum Perdata Dagang**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2012**

**PERANAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH
MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi pada Perumahan Syukur Indah)**

S K R I P S I

**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

Oleh :

**DEVI OLISA BTR-BTR
NIM : 080200390**

**DEPARTEMEN : HUKUM KEPERDATAAN
Program Kekhususan Hukum Perdata Dagang**

Disetujui Oleh :

Ketua Departemen Hukum Keperdataan

**Dr. H. Hasim Purba, SH., M.Hum
NIP. 19660303 198508 1 001**

Pembimbing I

**Sinta Uli, SH, M.Hum
195506261986012001**

Pembimbing II

**Puspa Melati SH, M.Hum
196801281994032001**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2012**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah robbil alamin, segala puji dan syukur Penulis ucapkan pada Allah SWT sang Khalik, Sang Maha Pemberi Jalan kepada umat, yang telah mencurahkan rahmat dan karunia yang begitu besar kepada Penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Begitu pula shalawat dan salam Penulis haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW semoga kita menfdapat syafaatnya di hari akhirat kelak.

Adapun judul skripsi yang penulis kemukakan ialah “**PERANAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi pada Perumahan Syukur Indah)**” Skripsi ini membahas tentang bagaimana syarat, pelaksanaan dan hubungan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi tugas dan syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Sumatera Utara, dimana hal tersebut merupakan kewajiban setiap mahasiswa/I yang ingin menyelesaikan perkuliahannya.

Penulis telah mencurahkan segenap hati, pikiran dan kerja keras dalam penyusunan skripsi ini. Namun penulis menyadari bahwa di dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangannya, baik isi maupun kalimatnya. Oleh sebab itu skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan.

Di dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Runtung, SH, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
2. Bapak Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
3. Bapak Syafriddin Hasibuan, SH, M.H, DFM, selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
4. Bapak Muhammad Husni, SH, M.H, selaku Pembantu Dekan III, selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. H. Hasim Purba, SH, M.Hum., selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan.
6. Ibu Rabiatul Syahriah, SH, M.Hum., selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan.
7. Ibu Sinta Uli SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktunya dalam memberikan bantuan, bimbingan dan arahan-arahan kepada penulis pada saat penulisan skripsi ini.
8. Ibu Puspa Melati SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya dalam memberikan bantuan, bimbingan dan arahan-arahan kepada penulis pada saat penulisan skripsi ini.
9. Bapak Makdin Munte, selaku Dosen Pembimbing Akademik. Terima kasih atas perhatian, dukungan serta bimbingannya yang telah bapak berikan selama ini.

10. Seluruh staf pengajar dan pegawai administrasi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang telah mencurahkan ilmunya dan membantu penulis selama menjalani perkuliahan.
11. Teristimewa kepada Orangtua tercinta, Ayahanda H. J. Butar-Butar SH, M.Hum, Ibunda tercinta Almh. Samiyah Sinaga SS, dan Ibunda saya tercinta juga Ir. Hj. Nurma Ani Mp, yang telah membesarkan dan mendidik Penulis dengan kasih sayang yang tak hentinya memberikan motivasi , semangat dan mendo'akan setiap langkah Penulis dalam menggapai cita-cita.
12. Kepada kakak-kakak Penulis Dina Maya Sarah SS, Destiny Octrina S.Kep, kak Atik dan abangku Deni SH yang telah memberikan motivasi, semangat serta do'a kepada Penulis.
13. Sahabat-sahabatku : Rida Maya Sari Nst, Dwi Nurul Amalia, Ariesya Amalia Hrp, Dirga Syahputra, dan Ari Wibowo, juga sahabat kecilku Anwar Hafiz dan Desi Novita Sari yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian skripsi ini.
14. Semua pihak yang belum sempat penulis sebutkan dan telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. akhir kata dengan kerendahan hati penulis

mengharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.
Semoga Allah SWT selalu memberikan manfaat bagi kita semua. Semoga Allah
SWT selalu memberikan Rahmat dan KaruniaNya kepada kita semua. Amiin.

Medan, Juni 2012

penulis

Devi Olisa Btr-Btr

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK	vii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penulisan	9
E. Metode Penelitian	10
F. Keaslian Penulisan	13
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II : HUKUM PERJANJIAN SECARA UMUM.....	16
A. Pengertian Umum tentang Perjanjian.....	16
B. Syarat Sahnya Perjanjian	32
C. Asas-asas yang terkandung dalam perjanjian	37
D. Hapusnya Perjanjian	40
BAB III : KAJIAN HUKUM TENTANG JUAL BELI RUMAH SECARA KRREDIT PEMILIKAN RUMAH.....	43
A. Perjanjian Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah	43
B. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.....	48
C. Objek dalam Kredit Pemilikan Rumah	51

D. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kredit Pemilikan Rumah	55
E. Berakhirnya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.....	60
BAB IV: PERANAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH..	64
A. Syarat- syarat Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Pihak Pembeli dan Pihak Developer	64
B. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Pihak Developer Dengan Pihak Pembeli.....	72
C. Peran Developer Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Pihak Pembeli dan Pihak Bank	78
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	82
a. Kesimpulan	85
b. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	
1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi	
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.	

ABSTRAK

Devi Olisa Butar-Butar*)

Sinta Uli)**

Puspa Melati*)**

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 “peranan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah” sementara permasalahan yang dibahas adalah peranan developer dalam jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah yaitu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli, bagaimana pelaksanaannya, dan peranan developer kepada pembeli dan pihak bank.

Dengan alasan di atas, dalam penulisan skripsi ini penulis melakukan penelitian yang dilakukan di perumahan Syukur Indah dengan menggunakan metode pendekatan penelitian hukum normatif dan yuridis empiris yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu menggunakan meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer dilapangan.

Bentuk perjanjian kredit yang dipakai oleh pembeli, developer dan pihak bank adalah perjanjian baku dimana si pembeli mengisi dan melengkapi syarat-syarat yang sudah ditetapkan dan diberikan kepada pihak developer yang selanjutnya diproses developer apakah data tersebut sudah lengkap atau terjadi manipulasi terhadap data sebelum diserahkan pada pihak bank. 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. Pengaturan mengenai jual beli perumahan terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, sedangkan pengaturan mengenai kredit pemilikan rumah (KPR) terdapat di dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang

Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.

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

***) Mahasiswa**

*****) Dosen Pembimbing I**

******) Dosen Pembimbing II**