

SKRIPSI
TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) ANTARA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK KANTOR CABANG SOLO DENGAN NASABAH



Disusun dan Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

FITRIA FEBRIANTISA

C 100 160 254

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah diterima dan disetujui oleh
Dosen Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

(Nuswardhani, S.H., S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) ANTARA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK KANTOR CABANG SOLO DENGAN NASABAH**

Oleh :

FITRIA FEBRIANTISA

C100160254

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Sabtu, 9 Mei 2020

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. Nuswardhani, S.H., S.U.

(Ketua Dewan Penguji)

2. Inayah, S.H., M.H.

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Septarina Budiwati, S.H., M.H.

(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.

NIK.537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitria Febriantisa

NIM : C100160254

Alamat : Jalan Ciliwung Gg. Sarean RT 040 RW 013 Kelurahan Taman,
Kecamatan Taman, Kota Madiun.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis merupakan gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Surakarta, 10 April 2020

Yang membuat pernyataan,



Fitria Febriantisa

C100160254

MOTTO

“Sesungguhnya bersamaan dengan kesusahan itu terdapat kelapangan. Jika engkau mengerti hal itu maka janganlah sampai gangguan kaumu itu membuatmu takut dan janganlah sampai hal itu menghalangi dari dakwah ke jalan Allah.”

Q.S. Al – Insyirah ayat 5

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya”

QS Al Baqarah : 286

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu tercinta, atas segala dukungan baik secara materi maupun psikologis, kasih sayang, dan juga doa yang selalu dipanjatkan kepada Allah SWT untuk kelancaran hidup penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
2. Adik kandung penulis yang senantiasa memberikan dukungan dalam hal apapun.
3. Keluarga besar penulis yang telah memberikan dorongan semangat serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Sahabat-sahabat dan teman-teman penulis yang selalu setia merangkul penulis dalam keadaan apapun.
5. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
6. Almamater.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG SOLO DENGAN NASABAH”**.

Penulisan skripsi ini disusun dan diajukan untuk melengkapi persyaratan guna menyelesaikan pendidikan di program Strata 1 dan untuk mendapatkan program Sarjana dalam bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kelemahan baik dalam teknik penyusunan atau penulisan maupun dalam penyajiannya. Proses penyelesaian skripsi ini tentunya membutuhkan bantuan dari berbagai pihak yang berupa bimbingan, motivasi, materi, kritik, saran serta doa. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta sekaligus sebagai pemimpin yang tegas, cerdas, disiplin, dan berdedikasi tinggi yang menjadi inspirasi bagi penulis.

2. Ibu Nuswardhani, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang dengan sabar meluangkan waktu bagi penulis untuk memberikan saran, kritik, dan motivasi.
3. Seluruh Dosen Pengajar serta Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis semasa kuliah dan juga telah membantu melancarkan segala keperluan penulis dalam penyusunan skripsi.
4. Seluruh staf Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu penulis dalam kelancaran penulisan skripsi ini.
5. Kedua orang tua penulis, Bapak Supriyadi dan Ibu Sunarsih terimakasih banyak telah memberikan dukungan yang tak henti-hentinya kepada penulis meskipun penulis masih sering mengecewakan. Doa, semangat, motivasi selalu diberikan kepada penulis.
6. Nenek Suparti, satu-satunya nenek yang dipunyai penulis. Terimakasih banyak atas kasih sayang dan semangatnya selama ini.
7. Adik kandung penulis Andika Wildan Prianata, yang selalu mendukung dan membantu keperluan dari penulis.
8. Kakak Septi Monica Rahmawati, yang selalu memotivasi penulis dalam hal apapun. Meskipun penulis masih sering mengecewakan, dan masih sering berselisih paham namun terimakasih banyak atas segala hal pelajaran yang diberikan. Terimakasih telah menjadi penjaga bagi penulis.
9. Budhe Tumini, Budhe Yumingah, Pak Mudjiyo, Bulik Anis Munawaroh, Pakpuh Dumadi dan Keluarga Besar Khasan Musiyar yang selalu

memberikan wejangan juga motivasi kepada penulis untuk tetap semangat dalam menjalani kehidupan.

10. Sahabatku geng “Sempak Kobong Reborn” yaitu Sekar Fatimawardhani, Kinanti Lingga Puti, Nistya Ayu Desianti, Shafa Faiza Ratriani yang selalu memberikan peluk dalam keadaan apapun.
11. Sahabatku geng “Tadika Mesra” yaitu Chintami Dinar Puspita, Nihaya Tyas Fatrasari, dan Elva Claritawari yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan selalu ada dalam keadaan susah maupun senang. Terimakasih banyak. Aku sayang kalian.
12. Adik kecil yang paling kusayang Lisa Dwi Rahmawati, Erike Mahardika, Viviana, Riris Alfia Rizki yang selalu menjadi tempat curhat bagi penulis selama ini.
13. Teman-temanku geng “Anak-anak Bu Esthie” yang selalu memberikan hiburan dan kebahagiaan bagi penulis.
14. Teman-temanku Teater Pagar FH UMS yang selalu memberikan motivasi dan dukungan dalam hal apapun selama ini.
15. Teman-temanku Fais Hermansyah, Jalu Aditya, Cuyong, yang selalu menemani penulis dalam keadaan apapun. Terimakasih nasihat dan kebahagiaannya!
16. Teman-temanku Cabang Boyolali Mustaghfirina Setyowati, Liyudza Khairunnisa, Febrillyan Satria Wibawa, dan yang lainnya terimakasih telah memberikan pelajaran dan kebahagiaan bagi penulis.
17. Keluargaku BEM FH UMS terimakasih atas pengalamannya dua tahun kemarin.

18. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Angkatan Tahun 2016 yang telah bersama-sama berjuang untuk mendapatkan pendidikan disini. Semoga kita sukses dengan jalan masing-masing.

19. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap dengan disusunnya skripsi ini semoga bisa memberikan sumbangsih terhadap proses akademik di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dan khususnya bagi penulis untuk dijadikan motivasi menjadi lebih baik lagi kedepannya. Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak atas dukungan sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Surakarta, 10 April 2020

Penulis



(Fitria Febriantisa)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah.....	7
C. Perumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Hasil Penelitian	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Skripsi	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit.....	18
B. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	22
C. Pengertian Tanggung Jawab Hukum	23
D. Pengertian PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Nasabah	24
E. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	26
F. Perjanjian Antar Para Pihak Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	28
G. Hubungan Hukum Antar Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	30

H. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	31
I. Peraturan Terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	35
J. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Wanprestasi.....	36
K. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum	38
L. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Overmacht	41
M. Ganti Kerugian.....	43
N. Berakhirnya Perjanjian	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Hasil Penelitian.....	48
1. Proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Dengan Nasabah.....	48
2. Pada Saat Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	55
3. Tanggung Jawab Hukum Jika Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan Atas Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Dengan Nasabah	63
B. Pembahasan	65
1. Proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Dengan Nasabah.....	65
2. Hak Dan Kewajiban Serta Peraturan Yang Mengatur Tentang Tanggung Jawab Kepemilikan Rumah Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Dengan Nasabah	88
3. Tanggung Jawab Hukum Jika Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan Atas Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Dengan Nasabah	104
BAB IV PENUTUP	109

A. Kesimpulan..... 109

B. Saran 112

DAFTAR PUSTAKA

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) ANTARA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK KANTOR CABANG SOLO DENGAN NASABAH**

Fitria Febriantisa
C.100.160.254
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email : fitriafebriantisa3@gmail.com

ABSTRAK

Sulitnya pemenuhan kebutuhan rumah bagi sebagian besar masyarakat Indonesia membuat program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) banyak diminati. Program ini memberikan kemudahan bagi para debitur/nasabah untuk memiliki hunian yang nyaman dan aman dengan harga terjangkau serta dapat dicicil. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui proses, hak kewajiban, dan peraturan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara pihak bank dengan pihak debitur/nasabah serta tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Metode dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif yang bersifat deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pihak debitur/nasabah terlebih dahulu harus memenuhi seluruh ketentuan dan persyaratan dari pihak bank. Hal selanjutnya adalah penandatanganan akta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Notaris/PPAT melakukan balik nama sertifikat rumah obyek dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi atas nama debitur/nasabah namun sertifikat tersebut diserahkan kepada pihak bank sebagai jaminan. Kedua belah pihak telah terikat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka keduanya harus menerima hak dan juga melakukan kewajiban sesuai dengan apa yang telah tercantum dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila salah satu pihak dinilai telah melakukan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum dapat dituntut ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: kredit pemilikan rumah, hak dan kewajiban, tanggung jawab hukum

ABSTRACT

The difficulty of meeting the needs of housing for most Indonesian people makes the Housing Loan (KPR) program much in demand. This program makes it easy for debtors / customers to have comfortable and safe housing at affordable prices and can be paid in installments. This study aims to determine the process, obligation, and regulations in a Home Ownership Credit (KPR) agreement between the bank and the debtor / customer and legal responsibility if one party makes a mistake on the implementation of a Home Ownership Credit (KPR). The method in this study uses a descriptive normative approach. Based on the results of the study showed that in the process of the mortgage agreement (KPR) the debtor / customer must first meet all the terms and conditions of the bank. The next thing is the signing of the deed of Home Ownership Credit (KPR), Notary / PPAT performs the name of the object certificate from the House of Ownership Credit (KPR) into the name of the debtor / customer but the certificate is handed over to the bank as collateral. Both parties have been bound by a Home Ownership Credit (KPR) agreement, so both parties must receive rights and also carry out obligations in accordance with what is stated in the Home Ownership Credit (KPR) agreement and may not conflict with applicable laws and regulations. If one of the parties is deemed to have committed a default or an act against the law can be prosecuted in the District Court.

Keywords: home ownership loans, rights and obligations, legal responsibility