

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA  
ANTARA *DEVELOPER* DENGAN BANK DALAM HAL  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Hukum Program Sarjana**

**OLEH :**

**FIERA ABZAISMA  
NIM. 502018114**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
2022**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA *DEVELOPER* DENGAN BANK DALAM HAL KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



**Nama : Fiera Abzaisma**  
**NIM : 502018114**  
**Program Studi : Hukum Program Sarjana**  
**Program Kekhususan : Hukum Perdata**

**Pembimbing,**

**1. Hendri S, S.H., M.Hum.**

**2. H. Helmi Ibrahim, SH., M.Hum.**

**Palembang, 22 Februari 2022**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :**

**Ketua : Dr. Reny Okpirianti, SH., M.Hum.**

**Anggota : 1. Rusniati, SE., SH., MH.**

**2. Hj. Yonani, SH., MH.**

**Disahkan Oleh**  
**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Palembang**

**Dr. Nur Husni Emilson, SH., SpN., MH.**  
**NBM/NIDN : 858994/0217086201**

## **SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fiera Abzaisma

Tempat, tanggal lahir : Palembang, 6 Juni 2000

Status : Mahasiswa Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Palembang

NIM : 502018114

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul:

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA  
DEVELOPER DENGAN BANK DALAM HAL KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH.**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Februari 2022

Yang menyatakan,



**Fiera Abzaisma**  
NIM. 502018114

**MOTTO:**

*“Apabila sesuatu yang kau senangi tidak terjadi maka senangilah apa yang terjadi.”*

*Ali Bin Abu Thalib*

*“Jika depan, belakang, kanan, dan kirimu membencimu, coba tengok ke atas, ada Allah yang menyayangimu.”*

*Unknow*

*Kupersembahkan skripsi ini kepada :*

- ❖ Kedua Orang Tuaku Tercinta*
- ❖ Adikku tersayang*
- ❖ Seluruh keluargaku tersayang*
- ❖ Sahabat-sahabatku tersayang*
- ❖ Almamaterku*

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA *DEVELOPER* DENGAN BANK DALAM HAL KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

**Oleh:**

**Fiera Abzaisma**

Perjanjian kerja sama merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. Seperti perjanjian kerja sama antara Developer dengan Bank dalam pengadaan Rumah KPR Bersubsidi, Perjanjian kerja sama antara pihak bank dengan pihak *developer* merupakan pokok perjanjian khusus yang tidak diketahui debitur dan juga merupakan perjanjian yang tidak melibatkan debitur.

Permasalahan dalam skripsi ini, yaitu apa saja hubungan kerja sama antara pihak *developer* dengan pihak bank dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi bagi konsumen, perihal bagaimana keseimbangan hak dan kewajiban antara *Developer* dengan Bank serta perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pelaksanaan hubungan kerja sama antara kedua belah pihak dengan konsumen.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis dengan menelaah hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta didapat secara obyektif di lapangan baik berupa data informasi, dan pendapat yang didasarkan pada identifikasi hukum dan efektivitas hukum, melalui wawancara dengan akademis yang berkompeten terkait dengan masalah yang diangkat dalam penelitian.

Perjanjian kerja sama antara Developer PT. ATH Zafir Propertindo dengan Bank BTN Cabang Palembang dalam pengadaan rumah KPR Bersubsidi dianggap sah karena telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta. Dalam perjanjian kerja sama tersebut, para pihak menjalankan hak dan kewajibannya juga dapat dikatakan seimbang karena dalam hubungan kerja sama mereka belum pernah mengalami kendala yang berarti. Sedangkan sanksi-sanksi yang dapat dibebankan kepada pihak *developer* yang telah melakukan wanprestasi kepada konsumen, antara lain : Sanksi pidana dan sanksi Administratif.

**Kata Kunci: Perjanjian, Developer, Bank, dan Kredit Pemilikan Rumah.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dengan menghaturkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, serta shalawat dan salam dipersembahkan kepada junjungan nabi Muhammad SAW, karena atas berkat dan rahmatnya jualah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA *DEVELOPER* DENGAN BANK DALAM HAL KREDIT PEMILIKAN RUMAH.**

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyaknya kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesulitan tersebut dapat dilampaui, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang
2. Bapak Dr. Nur Husni Emilsion, S.H., Sp.N., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III, dan IV Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang

4. Bapak Hendri S, SH., M.Hum, selaku pembimbing Akademik dan Pembimbing Pertama dalam penyusunan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan kepada penyusun.
5. Bapak Helmi Ibrahim, selaku Pembimbing kedua Skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan kepada penyusun.
6. Bapak Yidistira Rusyidi SH., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
7. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
8. Ayahanda dan ibunda tercinta, adik-adikku tersayang dan seluruh keluarga besarku yang telah banyak memberikan semangat dan berkorban baik materiil maupun moril selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang
9. Terima kasih kepada semua sahabat-sahabatku yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga tersusunnya skripsi ini
10. Teman-teman sealmamater di Fakultas Hukum Angkatan 2018 Universitas Muhammadiyah Palembang
11. Seluruh pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya dan semoga semua jasa baik yang telah diberikan akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT.

*Wassalamu'alaikum, wr. wb.*

Palembang, Februari 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fiera' with a small 'Ab' above the end of the word.

**Fiera Abzaisma**  
NIM. 502018114

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
 <b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	6
D. Kerangka Konseptual .....	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	11
 <b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Perjanjian Kerja Sama .....	13
B. Kredit Kepemilikan Rumah .....	20
C. Tinjauan Umum Mengenai Bank sebagai Lembaga Pembiayaan .....	24
D. Tinjauan Umum Mengenai <i>Developer</i> sebagai Pengembang.....	29

### **BAB III : PEMBAHASAN**

A. Proses Kerja Sama Antara <i>Developer</i> PT. ATH Zafir Propertindo dengan Bank BTN Cabang Palembang Dalam Pengadaan KPR BTN Sejahtera .....	32
B. Analisis Keseimbangan Hak dan Kewajiban Antara Bank dan Developer dalam Perjanjian Kerja Sama KPR Bersubsidi dan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen KPR Bersubsidi...	36

### **BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	52
B. Saran-saran .....	53

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Namun tidak semua orang bisa memenuhi kebutuhan tersebut. Keterbatasan keuangan sebagai penyebab utamanya. Oleh karena itu fasilitas KPR hadir sebagai alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki dana tunai.

Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi merupakan kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan akan perumahan. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi merupakan kredit yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat<sup>1</sup>

KPR bersubsidi merupakan jenis KPR yang disediakan oleh pihak bank sebagai bagian dari program pemerintah. Program ini ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). MBR bisa membeli rumah subsidi salah satunya dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang pengelolaannya oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, kemudian di terbitkan oleh Bank pelaksana bersama-sama dengan Perusahaan Developer.

---

<sup>1</sup> Handri Raharjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, 2003, hal. 94

Dalam batang tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam pasal 28 H ayat (1), telah dijelaskan bahwa bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Jadi, dapat diambil kesimpulan bahwa negara memiliki tanggung jawab dalam memenuhi hak-hak warga negaranya, salah satunya hak dalam kepemilikan tempat tinggal. Untuk itu pemerintah mengeluarkan aturan berupa pengadaan rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan syarat-syarat tertentu.

Kebutuhan akan rumah pada masa sekarang merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, dalam hal ini pemerintah bersama dengan pengusaha pengembang (*developer*) sedang berusaha untuk mewujudkannya. Selain *developer* sebagai pengembang ada pihak lain yaitu pihak bank yang terlibat dalam hal pendanaannya tentunya hal ini diharapkan menjadi salah satu cara yang efektif dalam upaya memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat.

Tujuan dari Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yaitu untuk mempermudah masyarakat memiliki rumah terutama MBR. Harga rumah yang terbilang mahal membuat masyarakat sulit membeli rumah secara kontan “cash” KPR bersubsidi menjadi pilihan dikarenakan KPR bersubsidi merupakan jenis kredit yang bersifat jangka panjang sehingga dapat membantu memenuhi kebutuhan MBR agar dapat memiliki rumah yang layak huni dengan harga rumah yang terjangkau.<sup>2</sup>

Salah satu program pemerintah yang ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah, untuk itu pemerintah berusaha agar rumah KPR bersubsidi dilaksanakan secara tepat sasaran yaitu pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk menghindari program

---

<sup>2</sup> <https://repository.upnvj.ac.id/7899>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2021 pukul 05.35

tersebut tidak sesuai tujuan utama, maka dikeluarkanlah Permen PUPR Nomor 10 tahun 2019 tentang kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, telah dijelaskan bahwa yang berhak menerima subsidi perumahan ialah mereka yang memenuhi kriteria sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa.
2. Belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah.
3. Memiliki nomor wajib pajak (NPWP)
4. Memiliki penghasilan maksimal 4 juta/bulan untuk rumah tapak atau 7 juta/bulan untuk rumah susun

Sedangkan dari pihak bank selaku lembaga pembiayaan juga memiliki kebijakan baku yang harus dilakukan dalam memberikan fasilitas kredit yaitu harus memuat tentang:<sup>4</sup>

- a. Pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
- b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Keyakinan tersebut harus didasarkan hasil penilaian terhadap prinsip 5-C yaitu sifat (*character*) kemampuan (*capacity*), kondisi kekayaan (*capital*), jaminan (*colleteral*), dan kondisi ekonomi (*condition of economy*).
- c. Bank wajib menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- d. Bank wajib memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- e. Bank dilarang memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur atau pihak terafiliasi
- f. Bank wajib menetapkan aturan tentang cara-cara penyelesaian sengketa.

Proses KPR umumnya melibatkan 3 (tiga) belah pihak yaitu pihak perbankan, debitur dan pihak *developer* atau pengembang. Ketiga belah pihak memiliki hubungan yang saling berkaitan dalam proses KPR tersebut. Pihak bank sebagai pihak yang memfasilitasi KPR dan pihak debitur sebagai pihak yang menerima fasilitas KPR yang dibiayai oleh bank yang bersangkutan dan

---

<sup>3</sup> Permen PUPR Nomor 10 Tahun 2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

<sup>4</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, PT Elek Media Komputindo, Jakarta, 2010, hal. 12-13

yang terakhir adalah pihak *developer* yang memiliki objek rumah yang dijual kepada konsumen/debitur. Dalam proses ini, apabila pihak bank menyetujui permohonan KPR debitur maka pihak bank akan segera mencairkan dan melunasi sejumlah uang terhadap sisa dari harga kesepakatan pembeli dan *developer* terkait objek rumah yang dijual tersebut, dan setelah itu pihak bank akan berurusan langsung kepada pihak debitur dalam pelunasan kredit yang telah mereka sepakati bersama.

Antara pihak Bank sebagai pengembang dan pihak debitur sebagai pihak yang menerima fasilitas KPR, mempunyai kesepakatan bersama dalam hal perjanjian kredit. Dalam perjanjian kredit tersebut telah disepakati berapa jumlah angsuran yang harus dibayarkan, jangka waktu, tata cara pembayaran, serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit. Sedangkan Pihak Bank dan Developer mempunyai kesepakatan bersama yang dituangkan dalam perjanjian kerja sama.

Perjanjian kerja sama secara umum pada dasarnya diatur dalam buku III KUH Perdata tentang perikatan, pengertian perjanjian kerja sama tidak dijelaskan dalam buku III KUH Perdata, akan tetapi secara umum perjanjian kerja sama merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. Yang mana dalam perjanjian tersebut kedua pihak atau lebih memiliki tujuan yang sama dan tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.<sup>5</sup>

Perjanjian harus ada para pihak yang berjanji dan kesepakatan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Atau dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa ketentuan yang terdapat dalam setiap perjanjian adalah: ada

---

<sup>5</sup> <https://adoc.pub/bab-ii-tinjauan-umum-tentang-wanprestasi-perjanjian-kerjasama.html>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021 pukul 20.50

pihak yang saling berjanji, adanya persetujuan, adanya tujuan yang ingin dicapai, ada prestasi yang akan dilaksanakan, ada kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian, dibuat dengan cara lisan atau tulisan, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Dalam pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan bagi mereka yang membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Selain itu dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian kerja sama antara pihak bank dengan pihak *developer* merupakan pokok perjanjian khusus yang tidak diketahui debitur dan juga merupakan perjanjian yang tidak melibatkan debitur. Perjanjian kerja sama antara pihak bank dan *debitur* ada lebih dulu dari semua proses dalam pembuatan rumah KPR bersubsidi, apabila perjanjian tersebut telah disetujui dan disepakati kedua belah pihak maka selanjutnya pihak *developer* dapat memasarkan rumah KPR sekaligus mempromosikan rumah KPR mereka. Setelah calon pembeli tertarik dengan rumah KPR yang ditawarkan *developer* maka pihak bank akan melakukan survei kepada calon pembeli tersebut, jika pihak bank menyatakan calon pembeli tersebut memenuhi kriteria bank maka calon pembeli tersebut akan menjadi debitur yang telah memenuhi syarat dari bank yang bersangkutan.

Ruang lingkup penelitian terkait dengan permasalahan pemberian KPR yang difokuskan dalam penelitian ini merupakan jenis KPR Bersubsidi yaitu

KPR dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang menyubsidi *Down Paymen* (DP).

Melihat uraian di atas, dalam skripsi ini penulis akan mengangkat judul yakni, **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA *DEVELOPER* DENGAN BANK DALAM HAL KREDIT PEMILIKAN RUMAH.**

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana hubungan kerja sama antara *developer* dengan Bank dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi bagi konsumen?
2. Bagaimana keseimbangan hak dan kewajiban antara *developer* dengan Bank serta perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pelaksanaan hubungan kerja sama kredit kepemilikan rumah?

## **C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian**

Ruang lingkup dalam penulisan adalah hubungan kerja sama antara pihak *developer* dengan pihak bank dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi bagi konsumen dan keseimbangan hak dan kewajiban serta perlindungan hukum bagi *developer* dan bank terhadap pelaksanaan hubungan kerja sama antara kedua belah pihak dengan konsumen.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami:

1. Mengetahui apa saja hubungan kerja sama antara pihak *developer* dengan pihak bank dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi bagi konsumen.
2. Mengetahui bagaimana keseimbangan hak dan kewajiban antara *Developer* dengan Bank serta perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pelaksanaan hubungan kerja sama antara kedua belah pihak dengan konsumen.

#### **D. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menghubungkan atau menggambarkan konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti yang berkaitan dengan istilah itu. Berdasarkan definisi tersebut, maka batasan pengertian dari istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu hal yang menimbulkan perikatan, di mana dalam perjanjian tersebut terdapat dua pihak yang terlibat, pihak yang mempunyai hak dan kewajiban.<sup>6</sup>

##### **2. Developer**

*Developer* adalah sebuah instansi, bisa berupa perusahaan atau perorangan yang membuat perumahan, *Developer* memiliki tugas untuk melakukan segala aktivitas perumahan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> <https://www.kompasiana.com/rizhafira/5b11fe81dd0fa81efd49af33/perjanjian>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021 pukul 22.17

<sup>7</sup> <https://www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hak-kewajiban-dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsumen>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021 pukul 22.41

### **3. Bank**

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu negara, bahkan pada era globalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia.<sup>8</sup>

### **4. Rumah KPR Bersubsidi**

Yaitu suatu kredit pemilikan rumah yang mendapat bantuan dari pemerintah berupa keringanan biaya uang muka ataupun suku bunga.

### **5. Kredit**

Kredit berarti kemampuan untuk memberikan pinjaman dengan suatu janji yang akan dibayar sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak.<sup>9</sup>

## **E. Metode Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk mengumpulkan informasi dan data-data yang diperlukan untuk menjadi bahan dalam penulisan skripsi ini. Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Langkah-langkah yang ditempuh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, 2018 *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

<sup>9</sup> [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_\(keuangan\)](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_(keuangan)), diakses pada tanggal 14 Oktober Pukul 23.11

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis dengan menelaah hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta didapat secara obyektif di lapangan baik berupa data informasi, dan pendapat yang didasarkan pada identifikasi hukum dan efektivitas hukum, melalui wawancara dengan akademis yang berkompeten terkait dengan masalah yang diangkat dalam penelitian.

## 2. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya. Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945
3. Permen PUPR Nomor 10 tahun 2019

### b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

### **c. Bahan Hukum Tersier**

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti: kamus, ensiklopedia, bahan dari internet, dan seterusnya.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui penelitian untuk mendapatkan data sekunder yaitu dengan menggunakan studi kepustakaan dan wawancara, dengan cara mempelajari berbagai buku sebagai bahan acuan serta menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. wawancara dilaksanakan untuk klarifikasi dan pengumpulan informasi lainnya yang mendukung dengan mewawancarai langsung seorang developer.

### **4. Teknik Analisa Data**

Pengelolaan data menggunakan metode deskriptif analisis artinya data yang digunakan melalui pendekatan kualitatif terhadap fakta sosial. Yang dimaksud di sini adalah dengan menggambarkan suatu gejala yang timbul dalam masyarakat melalui pengamatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi dan makna dari aturan hukum yang dijadikan pedoman dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang telah menjadi objek kajian dengan menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber

hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkret yang dihadapi.

## **F. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini disusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Pada bab ini merupakan pembukaan yang memberikan gambaran umum dan menyeluruh mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas pada proposal ini yang dibuat terdiri dari: latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisi pemikiran dan atau konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah dan berisi perkembangan data dan/atau informasi baik secara substansi maupun metode-metode yang relevan dengan permasalahan penelitian.

### **BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PERMASALAHAN**

Pada bab ini dipaparkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian untuk menemukan jawaban dan rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian.

#### **BAB IV. PENUTUP**

Pada bagian penutup berisi tentang kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan ini kesimpulan dijadikan sebagai jawaban singkat atas rumusan masalah yang ditetapkan. Sedangkan saran dijadikan sebagai ide untuk memberikan partisipasi terhadap judul yang diangkat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada.
- Handri Raharjo, 2003, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia Yogyakarta.
- Hasanudin, 2000, *Legal Drafting*, PT. Citra Bakti, Bandung.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Iswi Hariyani, 2010, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, PT Elek Media Komputindo, Jakarta.
- Muhammad Ilham Solihin, 2002, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, UII Press, Yogyakarta.
- Muhammad Sadi Is, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, PT. UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Press, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim H. S., 2004, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Simanjuntak Ricardo, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, PT. Gramedia, Jakarta.

Subekti R. dan Tjitrosudibio R., 1996, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradya Paramitha, Jakarta.

Sultan Remy Sjahdeini, 2020, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit*, Grafiti, Jakarta.

Sunaryo, 2017, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Yahya Harahap M., 1998, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

## **B. Undang-undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Negara Republik Indonesia

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Permen PUPR Nomor 10 Tahun 2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

### **C. Internet**

<https://adoc.pub/bab-ii-tinjauan-umum-tentang-wanprestasi-perjanjian-kerjasama.html>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021 pukul 20.50

<https://asriman.com/ini-persyaratan-yang-dibutuhkan-developer-untuk-bekerjasama-dengan-bank>, diakses pada tanggal 28 November 2021 Pukul 07.06

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_\(keuangan\)](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_(keuangan)), diakses pada tanggal 14 Oktober Pukul 23.11

<https://m.bisnis.com/amp/read/20200110/47/1188789/anda-ingin-menjadi-pengembang-ini;persyaratannya>, Diakses pada tanggal 3 Desember 2020 Pukul 13.25

<https://repository.upnvj.ac.id/7899>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2021 pukul 05.35

<https://www.99.co/blog/indonesia/untung-rugi-kpr/>, diakses pada tanggal 3 Desember 2021 Pukul 11.02

<https://www.btn.co.id/conventional/product-links/produk-BTN/Kredit-Konsumen/pinjaman-bangunan/KPR-BTN-Subsidi>, Diakses pada tanggal 1 Desember 2021 Pukul 06.59

<https://www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hak-kewajiban-dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsumen>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021 pukul 22.41

<https://www.kompasiana.com/rizhafira/5b11fe81dd0fa81efd49af33/perjanjian>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021 pukul 22.17

<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/developer>, diakses pada tanggal 1 Desember 2021 Pukul 07.39

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti>, Diakses pada tanggal 3 Desember 2021 Pukul 10.42

#### **D. Sumber Lainnya**

Dokumen Perjanjian Kerja Sama Developer PT. ATH Zafir Propertindo dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Palembang dalam Pengadaan KPR BTN Sejahtera

Dokumen Perjanjian Kerja Sama Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Ruko, dan atau Rukan Nomor 49 dalam Pasal 1 Sampai dengan Pasal 12

Wawancara dengan Ibu Indah Sapitri selaku Staf Bagian Administrasi Pemberkasan di PT. ATH Zafir Propertindo pada tanggal 20 Desember 2021