

**PENYELESAIAN HUKUM ATAS PEMBATALAN JUAL
BELI RUMAH OLEH PENGEMBANG (*DEVELOPER*)
AKIBAT ADANYA PENOLAKAN DARI PIHAK PEMBERI
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt.Sus BPSK 2017)**

SKRIPSI

Oleh :

EVIE ROSLAENI

201610115017



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Penyelesaian Hukum Atas Pembatalan Jual Beli
Rumah Oleh Pengembang (*Developer*) Akibat
Adanya Penolakan Dari Pihak Pemberi Kredit
Kepemilikan Rumah (KPR)
(Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt.Sus BPSK
2017

Nama Mahasiswa : EVIE ROSLAENI
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115017
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 29 Juli 2020

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Elfirda Ade Putri, S.H.,M.H.

NIDN 0306018804



Esther Masri, S.H., M.Kn

NIDN 0312017904

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penyelesaian Hukum Atas Pembatalan Jual Beli Rumah Oleh Pengembang (*Developer*) Akibat Adanya Penolakan Dari Pihak Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
(Studi Kasus Putusan Nomor 163K/Pdt.Sus BPSK 2017)

Nama Mahasiswa : EVIE ROSLAENI
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115017
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Juli 2020

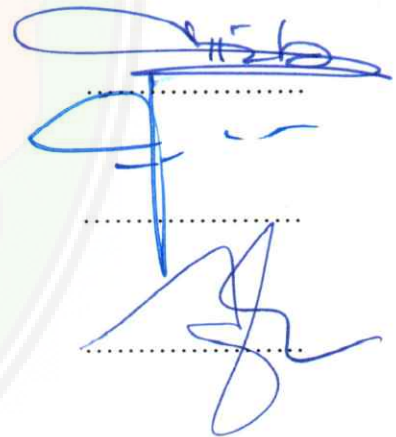
Bekasi, 27 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Elfirda Ade Putri, S.H., M.H.
NIDN : 0306018804

Penguji I : Oti Handayani, S.H., S.E., M.H.
NIDN : 0314077404

Penguji II : Sugeng, S.H., M.H.
NIDN : 0304027301



MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

Jantarda Mauli Hutagalung SH, S.Pd, MH

NIDN : 0308018202

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M.

NIDN : 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul

“PENYELESAIAN HUKUM ATAS PEMBATALAN JUAL BELI RUMAH OLEH PENGEMBANG (*DEVELOPER*) AKIBAT ADANYA PENOLAKAN DARI PIHAK PEMBERI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt.Sus BPSK 2017)”

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila nanti dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ilmiah ini. Saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 27 Juli 2020

Yang Membuat Pernyataan


EVIE ROSLAENI
201610115017

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTIGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : EVIE ROSLAENI
NPM : 201610115017
TTL : Bekasi, 03 Agustus 1990
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PENYELESAIAN HUKUM ATAS PEMBATALAN JUAL BELI RUMAH OLEH PENGEMBANG (*DEVELOPER*) AKIBAT ADANYA PENOLAKAN DARI PIHAK PEMBERI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt.Sus BPSK 2017).**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas *royalty* non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 27 Juli 2020
Yang Membuat Pernyataan



EVIE ROSLAENI
201610115017

ABSTRAK

Evie Roslaeni, 201610115017. Implementasi Penyelesaian Hukum Atas Pembatalan Jual Beli Rumah Oleh Pengembang (Developer) Akibat Adanya Penolakan Dari Pihak Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt.Sus BPSK 2017).

Penyelesaian hukum terhadap konsumen persyaratan yang diharuskan oleh *Developer* untuk bisa dikabulkan permohonan kredit melalui KPRBRI atas rumah yang dikelola oleh *Developer* dengan diharuskan untuk menunjukkan akta cerai padahal diketahui antara konsumen dengan suaminya masih terikat perkawinan yang sah dan tidak ada keinginan dari konsumen untuk bercerai (Bukti T-1 dan T-2), hal ini sangat tidak masuk akal dan naif, dikarenakan untuk bisa kredit kepemilikan KPR rumah harus dipaksa terlebih dulu untuk bercerai dengan suami, tidak sesuai dengan pasal 24 dan 37 pp 24 tahun 1997 mengenai syarat sah jual beli tanah dan rumah namun majelis hakim tetap memenangkan pihak *Developer*. dengan rumusan masalah yang pertama bagaimana kedudukan Hukum Pembatalan akibat jual beli rumah oleh pengembang atas dasar penolakan dari pihak pemberi Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) dan bagaimana penyelesaian Hukum terhadap sengketa pembatalan jual-beli rumah akibat adanya penolakan dari pihak pemberi Kredit Pembiayaan Rumah (KPR).

Pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung sudah benar berdasarkan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah Jika dp yang masuk belum 10 persen dari nilai jual rumah maka DP (down payment) yang masuk dianggap hangus namun demikian dikarenakan pengembang belum melaksanakan pembangunan minimal 20 persen maka konsumen berhak menerima pengembalian uang DP (*Down Payment*) yang sudah diberikan, dalam hal ini Mahkamah Agung dirasa belum memberikan rasa keadilan.

Kata Kunci :, Penyelesaian Hukum, Pengembang, Kredit Pemilikan Rumah

ABSTRACT

Evie Roslaeni, 201610115017. *Implementation of Legal Settlement for Cancellation of Buying and Selling Houses by Developers as a Result of Refusal from the House of Credit (Kpr) (Case Study of Decision Number 163 K / Pdt.Sus BPSK 2017).*

Legal settlement of consumers requirements that are required by the Developer to be granted a loan application through the KPRBRI on a house managed by the Developer by being required to show a divorce certificate even though it is known that the consumer and her husband are still bound by a legal marriage and there is no desire from the consumer to get a divorce. -1 and T-2), this is very unreasonable and naive, because in order to be able to obtain mortgages, housing mortgages must be forced to divorce with their husbands, not in accordance with articles 24 and 37 pp 24 of 1997 regarding the legal requirements for buying and selling land. and the house but the panel of judges still won the Developer. with the first formulation of the problem of how the legal status of the Cancellation due to the sale and purchase of houses by the developer on the basis of rejection from the lender of the Home Loan (KPR) and how the legal settlement of the dispute cancellation of the sale-home due to the refusal of the House Financing Credit (KPR).

The Supreme Court judge's legal considerations are correct based on Minister of Public Works and Public Housing (PUPR) Regulation Number 11 / PRT / M / 2019 on the House Purchase Preliminary Agreement System (PPJB) If the dp entered is not yet 10 percent of the house sale value (Down payment) that comes in is considered forfeited, however, because the developer has not carried out the construction of at least 20 percent, the consumer is entitled to receive a refund of the down payment that has been given, in this case the Supreme Court is deemed not to provide a sense of justice.

Keywords: *Legal Settlement, Developer, Home Ownership Loans*

KATA PENGANTAR

Assalamuallaikum. Wr. Wb.

Tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penuli sdapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul :

PENYELESAIAN HUKUM ATAS PEMBATALAN JUAL BELI RUMAH OLEH PENGEMBANG (*DEVELOPER*) AKIBAT ADANYA PENOLAKAN DARI PIHAK PEMBERI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Putusan Nomor 163 K/Pdt.Sus BPSK 2017).

Adapun penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian Sarjana Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan tanggapan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini, penulis juga berharap bahwa skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan oleh penulis maupun pembaca.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tulus dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

Suami tercinta dan tersayang, Febrian Fajar, Terima kasih atas segala waktu serta pengorbanan yang telah kau lakukan untuk menemani penulis, mendengarkan keluh kesah penulis. Terima kasih atas doa, semangat, dan motivasi yang terus kau berikan kepada penulis. Hanya rasa Syukur yang terus penulis ucapkan kepada-Mu ya Allah karena telah mengirimkan seseorang yang sangat berharga untuk penulis seperti dirinya dan anak-anak tersayang Bilqis dan Salwaa, Kepada kedua orang tua, Mertua yang sudah penulis anggap seperti orang

tua penulis sendiri, Terima kasih kepada kalian, Penulis sangat bangga mempunyai kalian yang tulus mencintai anaknya tanpa mengharapkan pamrih apapun dan ikut merasa bahagia untuk keberhasilan anakmu, serta adik-adik penulis, keluarga besar penulis Terimakasih atas doa, semangat, dan dukungan moral spiritual, materil maupun imateril sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini, kepada ibu Elfirda Ade Putri, SH, MH, selaku dosen pembimbing satu yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, kepada ibu Esther Masri, SH, M.kn, selaku dosen pembimbing dua yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya, pemikiran dan motivasi serta bimbingan kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Dan tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., Inspektur Jendral Polisi (Purn) Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Oti Handayani, S.E., S.H., M.H., selaku Dosen Penguji 1 pada sidang skripsi, yang sudah sangat baik memberikan saran dan masukan pada skripsi penulis, sehingga skripsi penulis menjadi lebih baik lagi;
4. Sugeng, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji 2 pada sidang skripsi, yang sudah memberikan masukan sehingga dapat penyempurnakan skripsi penulis;
5. Untuk Teman-Teman seperjuangan di Kelas Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Angkatan 2016 Khususnya kelas B2 Sore, baik yang telah lulus tahun ini maupun tahun depan atau tahun-tahun berikutnya, terimakasih kepada sahabat-sahabat penulis, Melia, Resti, Hendra, Tety, Revina, Boy, Fadli, Sandi, Diaratna, terimakasih telah menjadi sahabat terbaik bagi penulis yang selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi, serta doa hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik yang ikut pula memberikan pencerahan pemikiran dan masukan mengenai skripsi kepada penulis;

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini kurang sempurna mengingat keterbatasan Penulis, walaupun demikian Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik teori maupun penerapannya.

Bekasi, 27 Juli 2020



EVIE ROSLAENI

201610115017



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR... ..	viii
DAFTAR ISI.....	xi
MOTTO.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
Latar Belakang Masalah.....	1
Identifikasi dan Rumusan Masalah	10
Identifikasi Masalah.....	10
Rumusan Masalah.	10
Tujuan dan Manfaat Penelitian... ..	10
Tujuan Penelitian... ..	11
Manfaat Penelitian... ..	11
Kerangka, Teoritis, Konsepsional, Pemikiran.....	12
Kerangka Teoritis.....	12
Teori Kepastian Hukum	12
Teori Perlindungan Hukum.....	12
Kerangka Konseptual	15
Kerangka Pemikiran	17
Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	19
2.2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	20
2.3. Hukum Perikatan.....	26
2.4. Peralihan Atas Tanah Dan Bangunan	35
2.5. Akta Jual Beli	37
2.6. Hak Guna Bangunan	38
2.7. Perjanjian Pisah Harta	39
BAB III METODE PENELITIAN	47
3 Metode Penelitian.....	47
Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	47
Jenis Penelitian	47
3.2 . Metode Pendekatan	48
Jenis Penelitian.....	48
Bahan Hukum.....	49
Teknik Pengolahan Data	50
Metode Analisis Bahan Hukum	50
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA	52
Kedudukan Hukum Pembatalan akibat jual beli rumah oleh pengembang atas dasar penolakan dari pihak pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	52
Penyelesaian Hukum terhadap sengketa pembatalan jual-beli rumah akibat adanya penolakan dari pihak pemberi Kredit Pembiayaan Rumah (KPR)	84

BAB V PENUTUP	105
Kesimpulan	105
Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA	108
RIWAYAT HIDUP	111



“MOTTO”

“Lakukanlah yang terbaik, sehingga suatu saat nanti anda tak akan menyalahkan diri anda sendiri atas segalanya (e.ros).”

