

**TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA
AKIBAT WANPRESTASI PERJANJIAN KPR
(STUDI KASUS PEMBERIAN KPR ANTARA BANK BTN DENGAN
PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

KEVIN LAKSMANA PUTRA
NPM. 18071010127

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA**

2022

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL
PENELITIAN**

Judul Penelitian : TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT

WANPRESTASI PERJANJIAN KPR

Nama Mahasiswa : Kevin Laksmana Putra

NPM : 180710010127

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Telah disetujui untuk mengikuti Seminar Hasil
pada tanggal 19 September 2022

Menyetujui,

PEMBIMBING

SRI MAHARANI M.T.V.M., S.H., M.H

NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,

DEKAN

Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum

NIP. 19601212 198803 1001

**HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SEMINAR HASIL
PENELITIAN**

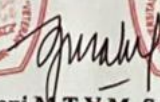
Judul Penelitian : TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT
WANPRESTASI PERJANTIAN KPR (STUDI KASUS
PEMBERIAN KPR ANTARA BANK BTN DENGAN
PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANG)
Nama Mahasiswa : Kevin Laksmana Putra
NPM : 180710010127
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

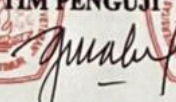
Telah telah diuji dan diseminarkan pada tanggal September 2022

Menyetujui,

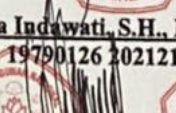
PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Sri Maharani M.T.V.M. S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 001


Sri Maharani M.T.V.M. S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 001


Yana Indawati S.H., M.Kn.
NIP. 19790126 202121 2 004


Waluyo S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

**HALAMAN PERSETUJUAN DAN REVISI SEMINAR HASIL
PENELITIAN**

Judul Penelitian : TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT
WANPRESTASI PERJANJIAN KPR (STUDI KASUS
PEMBERIAN KPR ANTARA BANK BTN DENGAN
PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)

Nama Mahasiswa : Kevin Laksmiana Putra

NPM : 180710010127

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Telah telah revisi dan diterima pada tanggal September 2022

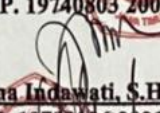
Menyetujui,

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Sri Maharani M.T.V.M. S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 001


Sri Maharani M.T.V.M. S.H.,
M.H.
NIP. 19740803 200212 001


Yana Indawati S.H., M.Kn.
NIP. 19790116 202121 2 004


Waluyo S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

**HALAMAN PERSETUJUAN DAN REVISI SEMINAR HASIL
PENELITIAN**

Judul Penelitian : TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT
WANPRESTASI PERJANJIAN KPR (STUDI KASUS
PEMBERIAN KPR ANTARA BANK BTN DENGAN
PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)

Nama Mahasiswa : Kevin Laksmiana Putra

NPM : 180710010127

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Telah telah revisi dan diterima pada tanggal September 2022

Menyetujui,

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Sri Maharani M.T.V.M. S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 001


Sri Maharani M.T.V.M. S.H.,
M.H.
NIP. 19740803 200212 001


Yana Indawati S.H., M.Kn.
NIP. 19790116 202121 2 004


Waluyo S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Kevin Laksmna Putra

Tempat, tanggal lahir : Sidoarjo, 20 Februari 2000

NPM : 18071010127

Konsentrasi : Hukum

Alamat : Jl. Raya Ketintang Selatan No.65

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul:

**"TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT WANPRESTASI
PERJANJIAN KPR (STUDI KASUS PEMBERIAN KPR ANTARA BANK
BTN DENGAN PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)"**

dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (sarjana hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,

Pembimbing

Sri Maharani M.T.V.M, S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 001

Surabaya, 19 September 2022



Kevin Laksmna Putra
NPM. 18071010138

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan laporan Proposal Skripsi yang berjudul **“TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT WANPRESTASI PERJANJIAN KPR”**. Laporan ini dibuat dan diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur. Selain itu, tujuan dari penulisan laporan ini adalah untuk memberikan pengetahuan kepada pembaca mengenai tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi perjanjian KPR. Selama penulisan laporan ini, penulis banyak menerima bantuan dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan laporan Proposal Skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Ibu Mas Anienda Tien F., S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Ec Nurjanti Takarini, M.Si, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

4. Ibu Anajeng Esri Edhi Mahanani S.H., M.H., selaku PLT Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Sri Maharani MTVM. S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dalam pengerjaan laporan Skripsi ini bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis
7. Bapak dan Ibu Dosen serta bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa timur
8. Kantor Lembaga Manajemen Kolektif Nasional.
9. Kedua Orang Tua tercinta penulis yaitu Bapak Dilli dan Mama Dina dalam memberikan doa, dukungan, semangat dan selama penulis melakukan penulisan skripsi.
10. Saudara kandung Penulis yaitu Denis Helga, Revani Putri, dan Candra dimana selalu mengorbankan waktu untuk melayani kebutuhan konsumsi penulis dalam melakukan revisi dan juga pemberi semangat.
11. Pasangan tercinta penulis yaitu Mira Audrea yang mana selalu mendampingi, menginspirasi dan membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi. Serta selalu membanggakan penulis apapun yang penulis lakukan,
12. Kerabat dekat penulis yaitu Mustika Nirmala yang selalu menghibur dan membantu mencari sumber sumber guna menyelesaikan laporan ini.
13. Keluarga Mahasiswa Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

14. Anggota “Bolo Setan” (Anjas Dwi, Ardis Adista, Fikri Aiman, Fahrel Faadhilah, Marsa Helmi, Prudence, Ramadhan Fajar, Rafif, Rizky Riswandha, Yahya Jauhari, Nicam, Adrian Pakde, Rizam menemani dan memberi hiburan saat penulis membuat laporan Skripsi.

Penulis sadar bahwa dalam pengerjaan penulisan Skripsi ini, penulis tidak melakukan sendiri, namun penulis bersama dengan rekan kerja, rekan mahasiswa, dan juga bapak ibu Dosen yang ada turut membantu penulis dalam pemberian saran, kritikan dan juga informasi yang ada sehingga penulis bisa melewati kekurangan yang ada dalam penulisan sehingga laporan yang diberikan oleh penulis bisa berguna bagi orang lain yang memerlukan.

Surabaya, 19 September 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI SEMINAR PROPOSAL PENELITIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SEMINAR PROPOSAL PENELITIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN REVISI SEMINAR PROPOSAL PENELITIAN	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAKSI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	7
1.4.2 Manfaat Praktis	7
1.5 Tinjauan Pustaka	7
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen.....	7
1.5.1.1 Pengertian Tentang Perlindungan Konsumen	7

1.5.1.2 Asas-asas Perlindungan Konsumen.....	9
1.5.1.3 Hak dan Kewajiban Konsumen.....	10
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Pelaku Usaha.....	12
1.5.2.1 Pengertian Pelaku Usaha.....	12
1.5.2.2 Hak Pelaku Usaha.....	12
1.5.2.3 Kewajiban Pelaku Usaha	13
1.5.2.4 Tanggung Gugat Pelaku Usaha	14
1.5.2.5 Penyelesaian Sengketa	15
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	18
1.5.3.1 Pengertian Jual Beli	18
1.5.3.2 Syarat-syarat Jual Beli	19
1.5.3.3 Asas-asas Dalam Perjanjian Jual Beli.....	23
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang KPR	27
1.5.4.1 Pengertian Tentang KPR.....	27
1.5.4.2 Jenis-jenis KPR	28
1.5.4.3 Syarat dan Ketentuan KPR.....	29
1.5.4.4 Penyelenggaraan Administrasi KPR.....	30
1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	38
1.5.5.1 Pengertian Wanprestasi.....	38
1.5.5.2 Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Jual Beli Perumahan.....	40
1.6 Metode Penelitian.....	44
1.6.1 Jenis Penelitian	44

1.6.2 Sumber Data	44
1.6.3 Metode Pengumpulan Data	47
1.6.4 Metode Analisis Data	48
1.6.5 Lokasi Penelitian.....	49
1.6.6 Waktu Penulisan	49
1.6.7 Sistematika Penulisan.....	49
BAB II BENTUK WANPRESTASI PERJANJIAN KPR YANG	
DILAKUKAN PELAKU USAHA.....	52
2.1 Bentuk Wanprestasi Perjanjian KPR Yang Dilakukan Pelaku Usaha.	52
2.2 Upaya Hukum Bagi Konsumen Yang Dirugikan akibat Wanprestasi Perjanjian KPR.....	59
BAB III TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT	
WANPRESTASI PERJANJIAN KPR.....	66
BAB IV PENUTUP	71
4.1 Kesimpulan	71
4.2 Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....	74
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Transkrip
- Lampiran 5 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 6 : Sertifikat Seminar Nasional
- Lampiran 7 : Kartu Lembar Revisi Dosen I
- Lampiran 8 : Kartu Lembar Revisi Dosen II
- Lampiran 9 : Kartu Lembar Revisi Dosen III
- Lampiran 8 : Akta Perjanjian Kredit
- Lampiran 9 : Bukti Turnitin
- Lampiran 10 : Bukti Pembayaran UKT

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA
TIMUR FAKULTAS HUKUM**

Nama : Kevin Laksmna Putra
Tempat/Tanggal : Sidoarjo, 20 Februari 2000
NPM : 18071010127
Judul :

**“TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT WANPRESTASI
PERJANJIAN KPR (STUDI KASUS PEMBERIAN KPR ANTARA BANK
BTN DENGAN PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)”**

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi pada perjanjian KPR. Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 merupakan salah satu dari beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia yang dirancang untuk melindungi konsumen yang mana konsumen dirugikan atas hilangnya sertifikat hak milik yang dijaminkan kepada bank BTN untuk kredit perumahan di Perumahan Garuda Regency Banyuwangi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian terhadap efektivitas hukum pada kenyataan di lapangan. Sumber data penelitian ini diperoleh dari wawancara, observasi lapangan, literature terkait, dan mengkomparasikan peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi pada perjanjian KPR yakni dengan menggugat pelaku usaha untuk melakukan ganti rugi dan membatalkan perjanjian kredit atas wanprestasi perjanjian KPR dan perlindungan konsumen atas dirugikan pelaku usaha yang melakukan wanprestasi yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243, 1266, 1338 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4, 19, 45.

Kata Kunci: Tanggung Gugat, Pelaku Usaha, Wanprestasi, Perjanjian, KPR