

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH BANK BTN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW)**



SKRIPSI

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Universitas Pembangunan Nasional**

"Veteran" Jawa Timur

Diajukan Oleh :

MARSA HELMI RAYNATO

NPM 18071010125

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

UJIAN SKRIPSI

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH
BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR
253/PDT.G/2020/PN BYW)**

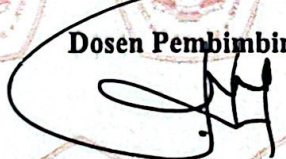
Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
pada hari Selasa, tanggal 17 Juni 2025

Penyusun,


Marsa Helmi Raynato
NPM. 18071010125

Menyetujui,—

Dosen Pembimbing,


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1 001

Mengetahui.

Koordinator Program Studi Hukum,


ADHITYA WIDYA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN PERSETUJUAN
REVISI SKRIPSI

TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH
BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR
253/PDT.G/2020/PN BYW)

Penyusun,


MARSA HELMI RAYNATO
NPM. 18071010125

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Jumat, tanggal 20 Juni 2025

Pembimbing


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1 001

Dewan Penguji
Ketua


EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota 1


ALDIRA MARA DITTA C.P., S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Anggota 2


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1 001

Mengetahui.

Koordinator Program Studi Hukum,


ADHITYA WIDYA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH
BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR
253/PDT.G/2020/PN BYW)**

Penyusun,

MARSA HELMI RAYNATO

NPM. 18071010125

Skrripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Senin, tanggal 23 Juni 2025

Pembimbing

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

NIP. 19601212 198803 1 001

Dewan Penguji
Ketua

EKO WAHYUDI, S.H., M.H.

NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota 1

ALDIRA MARA DITTA C.P., S.H., M.H.

NIP. 19880822 201807 2 001

Anggota 2

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

NIP. 19601212 198803 1 001

Mengetahui.

Koordinator Program Studi Hukum,

ADHITYA WIDYA, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. DEFTEN RINING NAWANGSARI, M.Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Marsa Helmi Raynato

NPM : 18071010125

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Akhir Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/Lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Juni 2025

PENULIS



MARSA HELMI RAYNATO
NPM 18071010125

PERNYATAAN ORISINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Marsa Helmi Raynato
Tempat, Tanggal Lahir	:	Surabaya, 15 April 1999
NPM	:	18071010125
Bidang/Konsentrasi	:	Hukum Perdata
Alamat	:	Rungkut Mapan Barat 4 Bd 22

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, **“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiasi). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalam nya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 23 Juni 2025



Marsa Helmi Raynato
NPM. 18071010125

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW)”**. Skripsi 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 skripsi ini adalah untuk memberikan pengetahuan kepada pembaca mengenai tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi perjanjian KPR. Selama penulisan skripsi ini, penulis banyak menerima bantuan dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan belajar dari beberapa pihak, maka di kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.SI., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.SI., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing Penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis.
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
10. Almarhum Totok Purwotjahjono dan Ibu Ryna Yunita selaku orang tua Penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa yang terbaik bagi Penulis.
11. Ibu Maudy Ailsa Meutia istri tercinta yang tidak pernah terlewatkan dalam memberikan dukungan maupun doa bagi Penulis.
12. Ananda Hafsha Mahira Arkadewi dan Ananda Adelio Rumi Arkana terkasih yang telah memberikan dukungan dan motivasi agar Penulis dapat menyelesaikan skripsi.

13. Kepada kawan-kawan dari angkatan 2018 dan 2019 yang telah memberikan dukungan dan doa yang terbaik bagi Penulis.

14. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu oleh Penulis karena telah mendukung dan memberikan doa yang terbaik bagi Penulis untuk kedepannya.

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 penulis sehingga laporan yang diberikan oleh Penulis bisa berguna bagi orang lain yang memerlukan.

Surabaya, Juni 2025

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN REVISI SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	xiv
1.1. Latar Belakang	14
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Keaslian Penelitian.....	7
1.6. Metode Penelitian.....	10
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	10
1.6.2 Jenis Pendekatan Penelitian	10
1.6.3 Bahan Hukum	12
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	14
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	16
1.6.6 Sistematika Penulisan	17

1.7. Tinjauan Pustaka	19
1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	19
1.7.1.1 Pengertian Jual Beli.....	19
1.7.1.2 Syarat-Syarat Jual Beli	20
1.7.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli	23
1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah	28
1.7.2.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah	28
1.7.2.2 Jenis-Jenis KPR	29
1.7.2.3 Syarat dan Ketentuan KPR.....	31
1.7.2.4 Penyelenggaraan Administrasi KPR	32
1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Developer	36
1.7.3.1 Pengertian Developer	36
1.7.3.2 Hak dan Kewajiban Developer.....	37
1.7.3.3 Tanggung Jawab Developer	39
1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum	40
1.7.4.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	40
1.7.4.2 Bentuk Tanggung Gugat Atas Perbuatan Melawan Hukum	44
1.7.4.3 Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum	48
 BAB II AKIBAT HUKUM BAGI DEBITUR ATAS KERUGIAN YANG TIMBUL AKIBAT TIDAK DIPENUHINYA PRESTASI OLEH KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH	 55
2.1. Hak Dan Kewajiban Debitur Dan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumahnya	55
2.2 Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Dalam Perjanjian KPR	70
 BAB III BENTUK TANGGUNG GUGAT BANK BTN ATAS KERUGIAN YANG TIMBUL AKIBAT TIDAK DIPENUHINYA PRESTASI PADA	

DEBITUR YANG TELAH MEMENUHI KEWAJIBANNYA DALAM PERJANJIAN KPR.....	77
3.1 Bentuk Tanggung Gugat Yang Dapat Dilakukan Oleh Debitur.....	77
3.2 Bentuk Ganti Rugi Yang Dilakukan Kreditur Kepada Debitur	84
BAB IV PENUTUP	88
4.1 Kesimpulan.....	88
4.2 Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	93

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Sertifikat English Proficiency.....	93
Lampiran 2 : Transkrip Nilai.....	94
Lampiran 3 : Sertifikat MBKM (Merdeka Belajar Kampus Merdeka).....	95
Lampiran 4 : Surat Penugasan Bimbingan Skripsi	96
Lampiran 5 : Kartu Bimbingan Skripsi.....	97
Lampiran 6 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi	99
Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT	100
Lampiran 8 : Bukti KRS	101
Lampiran 9 : Bukti Penyerahan Laporan Magang	102
Lampiran 10 : Lembar Revisi Dosen Penguji 1	103
Lampiran 11 : Lembar Revisi Dosen Penguji 2	104
Lampiran 12 : Lembar Revisi Dosen Penguji 3	105
Lampiran 13 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi.....	106
Lampiran 14 : Bukti Presentase Plagiasi Jurnal	107
Lampiran 15 : Bukti LoA Penerbitan Artikel Jurnal Luaran Skripsi	108

INTISARI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA
TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Marsa Helmi Raynato
NPM : 18071010125
Tanggal Lahir : 15 April 1999
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi :

**“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH
BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR
253/PDT.G/2020/PN BYW)**

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai bentuk tanggung gugat yang dapat dilakukan oleh nasabah terhadap developer dan bank dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya pada kasus yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw. Permasalahan timbul ketika nasabah telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran dalam skema KPR, namun tidak memperoleh hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) karena telah disalahgunakan oleh oknum developer dan pihak terkait. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari wanprestasi pihak kreditur dan developer serta bentuk tanggung jawab yang dapat dituntut oleh debitur. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak developer dan bank selaku kreditur memiliki tanggung jawab untuk mengganti kerugian atas tidak dipenuhinya prestasi, dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum berdasarkan prinsip wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Selain itu, perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian KPR harus ditegakkan secara adil demi menjamin kepastian hukum atas hak-hak konsumen..

Kata Kunci : *Tanggung Gugat, Developer, Perjanjian KPR, Wanprestasi, Perlindungan Hukum*