

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi ditujukan untuk mempertinggi kesejahteraan masyarakat. Maka pembangunan ekonomi merupakan suatu proses yang menyebabkan pendapatan per kapita penduduk sesuatu masyarakat meningkat dalam jangka panjang.¹ Mengenai perekonomian nasional dan kesejahteraan rakyat sudah dijamin oleh negara sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pemenuhan kebutuhan akan Perumahan merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian pemenuhan kebutuhan itu tidak sekedar syarat formal untuk berlindung. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

Tujuan pembangunan perumahan ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan. Kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, oleh karenanya ketika berbicara masalah

¹ Sadono Sukirno, *Ekonomi Pembangunan*, Bima Grafika, Jakarta, 1985, hlm. 13.

perumahan maka tanggung jawab terhadap pemenuhan rumah yang layak bukan menjadi monopoli individu itu saja.

Rumah-rumah yang dibangun oleh pengusaha dalam suatu wilayah tertentu dijual pengusaha secara *cash* dan kredit. Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat kita. Perkataan kredit tidak saja dikenal masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai didesa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer. Manusia adalah *homo economicus* dan manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya, yaitu salah satunya adalah memiliki rumah.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan perumahan secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit. Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian adalah persetujuan yang dirumuskan secara tertulis yang melahirkan bukti tentang adanya hak dan kewajiban.² Jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik antara pihak satu dengan pihak lainnya. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk

² Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Gramedia Widiasarana, Jakarta, 1998, hlm.6.

membayar dengan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³ Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa menerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah untuk membayar pembelian rumah atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. kedua unsur tersebut saling berkaitan. Keamanan atau *safety* yang dimaksud adalah prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan itu menjadi kenyataan. Keuntungan merupakan tujuan dari pengembalian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima.⁴

Ada tiga pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu debitur, kreditur, dan pihak ketiga. Kreditur di sini berkedudukan sebagai pemberi kredit atau orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang mendapat pinjaman uang atau berhutang. Pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penanggung utang debitur (pengusaha perumahan) kepada kreditur. Pihak pengusaha perumahan memberikan jaminan sertifikat rumah kepada bank sebagai agunan atas pemberian kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah.

³ R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Kesepeuluh. Citra Adiyta Bakti, Bandung 1995, hlm.2.

⁴ Thomas Suyatno, HA. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti ananda, dan Djuhaepah T. Marala, *Dasar-dasar Perkreditian*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1999, hlm. 40.

Kenyataan sekarang ini, masih banyak pembeli kredit pemilikan rumah yang belum sepenuhnya menjalankan kewajiban yang sudah ditentukan oleh bank yaitu mengembalikan atau mengangsur kredit yang sudah diperoleh oleh pembeli. Akibat kelalaian yang dilakukan oleh pihak pembeli kredit akan merugikan pihak bank untuk mengembangkan usahanya dalam memberikan kredit pemilikan rumah kepada calon pembeli lainnya. Dampak lainnya, bagi bank untuk ikut melaksanakan program pemerintah dalam menciptakan sarana perumahan sederhana atau bagi golongan ekonomi menengah ke bawah menjadi terhambat.

Beberapa kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (Developer). Merembaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa “Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang

atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).⁵

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik dengan permasalahan yang ada sehingga mendorong penulis untuk membuat penulisan hukum yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PROSES PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA KREDIT ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI DI PT BANK PERKREDITAN RAKYAT KLEPU MITRA KENCANA”**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan proses perjanjian jual beli rumah secara kredit antara developer dan pembeli di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana?
2. Hambatan apa yang terjadi dalam proses perjanjian jual beli rumah secara kredit antara developer dan pembeli di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana dan bagaimana cara menyelesaikannya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

⁵ Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 74

1. Untuk mengetahui pelaksanaan proses perjanjian jual beli rumah secara kredit antara developer dan pembeli di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana.
2. Untuk mengetahui Hambatan yang terjadi dalam proses perjanjian jual beli rumah secara kredit antara developer dan pembeli di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana dan bagaimana menyelesaikannya.

D. Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun praktis. Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teori

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya terutama di dalam perlindungan hukum dalam proses perjanjian jual beli rumah secara kredit antara developer dan pembeli di PT.Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para pihak yang melakukan perjanjian kredit dan masyarakat pada umumnya.

E. Kerangka Teori

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan kata lain, perikatan adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak.⁶

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁷

Sedangkan pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁸⁾

Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁹⁾

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian yakni dalam Pasal 1320

⁶ J.Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 2.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*,.Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

⁸ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,.Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 338.

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 98.

KUHPerdata, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :

- a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁰

Perjanjian itu timbul disebabkan adanya hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang terdiri dari pihak kreditur dan pihak debitur yang disebut sebagai subjek perjanjian.

Sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari :

- a. Individu sebagai *persoon* yang bersangkutan.
 - Manusia tertentu (*natuurlijke persoon*).
 - Badan hukum (*rechts persoon*).
- b. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain (*bezitter*).
- c. *Persoon* yang dapat diganti.

Kreditur yang menjadi subjek semula atau yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang krediturnya dapat diganti dijumpai dalam bentuk perjanjian atas perintah, atas nama, atau kepada pemegang atau pembawa pada surat-surat tagihan hutang.

¹⁰⁾ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 9.

Sedangkan yang menjadi debitur, sama keadaannya dengan orang-orang yang menjadi kreditur, yaitu :

- a. Individu sebagai *persoon* yang bersangkutan.
- b. Seorang atas kedudukan atau keadaan tertentu bertindak atas orang tertentu.
- c. Seorang yang dapat diganti mengganti kedudukan debitur semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun izin dan persetujuan kreditur.

Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik atau *bilateral*. Artinya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu.

2. Pengertian Kredit

Dana yang diterima dari masyarakat, apakah itu berbentuk simpanan berupa tabungan, giro, atau deposito, pada akhirnya diedarkan kembali oleh bank, misalnya lewat pasar uang (*money market*), pendepositoan, investasi dalam bentuk lain, dan terutama dalam bentuk pemberian kredit.

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari bahasa Latin *credere* yang berarti kepercayaan. Misalkan seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat

kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.¹¹

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit antara kreditur dan debitur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.¹²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Sedangkan di dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1996 dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

¹¹) Hermansyah, *op.cit.*, hlm. 55.

¹² Simorangkir, *Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan*, cet.4, Yograt, Jakarta, 1983.hlm

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹³ Kredit yang diberikan oleh Bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh Bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha Bank untuk mendapatkan keuntungan, maka Bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan (*Profitability*) dari suatu kredit.¹⁴

3. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdata tetapi termasuk dalam perjanjian diluar KUHPerdata. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdata Bab XIII buku IV¹⁵ karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang, menurut Pasal 1754 KUHPerdata berbunyi: Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

¹³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 527.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Subekti, *Op.Cit.* hlm.45

memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Sarjana Hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai KUHPerdara, tetapi perjanjian kredit memiliki identitas kearah tertentu sendiri.

Perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tulisan yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal itu terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain, kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemikiran kredit harus dibuat perjanjian, meskipun dalam Pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

4. Perjanjian Jual Beli Rumah secara Kredit

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal. Dalam transaksi jual beli rumah melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 (tiga) pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya, yaitu konsumen, Developer dan Bank pemberi kredit.

Adapun transaksi jual beli rumah secara kredit dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu:

- Pra Kontrak

Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen dan bank pemberi kredit sebelum memastikan apakah pembelian rumah yang diminati oleh konsumen dapat dibiayai,

- Kontrak

Tahap yang ditempuh apabila proses persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli dan bank sebagai pemberi kredit.

Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditandatangani oleh pengembang dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pembayaran harga rumah beserta dengan tanahnya dapat ditempuh dengan beberapa cara, tetapi lazimnya digunakan dengan dua cara pembayaran, yaitu dengan sistem pembayaran tunai dan sistem angsuran.

- Post Kontrak

Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah dapat menikmati

atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang

Beberapa hal yang dilakukan konsumen dan diketahui oleh bank pemberi kredit dalam fase post kontrak antara lain:

1. Penyerahan tanah dan bangunan rumah dari pengembang kepada konsumen dengan menandatangani berita acara serah terima.
2. Sebelum menandatangani berita acara serah terima, konsumen dan bank pemberi kredit harus mencocokkan kembali keadaan rumah yang diperjanjikan, apakah sudah sesuai ukuran tanah dan bangunan rumah, spesifikasi bangunan yang digunakan.
3. Penyerahan sertifikat ketika konsumen telah melunasi kredit yang diberikan oleh bank pemberi kredit.

F. Metode Penelitian

Adapun metode yang akan digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis sosiologis*, yaitu selain menggunakan asas dan prinsip

hukum dalam meninjau, melihat, dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam praktek.¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analisis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang ada kaitannya dengan perlindungan hukum dalam proses perjanjian jual beli rumah secara kredit.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer, yaitu suatu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan (narasumber) yang dilakukan dengan cara *interview*. Di mana *interview* yang digunakan, yaitu *interview* bebas terpimpin, artinya di mana telah dipersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai jaminan tetapi masih dimungkinkan adanya pengembangan dari pertanyaan pokok tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara mencari konsepsi-konsepsi, teori, pendapat, atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 330.

permasalahan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat Bahan Hukum Primer, Sekunder, Tersier.¹⁷

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana Jalan Raya Karang Jati No.25 Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang.

5. Metode Analisa Data

Data yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan yang mengandung kebenaran objektif.

G. Sistematika Penulisan

Penulis ingin menyampaikan sistematika skripsi yang merupakan gambaran umum atau garis besar dalam skripsi sehingga dapat memudahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini penulis menguraikan sub bahasan yang terdiri dari: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan penelaahan pustaka yang digunakan oleh penulis dalam menulis skripsi sebelum diadakan atau dilakukan penelitian yang

¹⁷ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm.59.

meliputi : Tinjauan umum tentang perjanjian, di dalamnya dijabarkan mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, subjek dan objek perjanjian, asas-asas hukum dalam perjanjian, *wanprestasi*, *overmacht*, *risiko* dalam perjanjian, berakhirnya perjanjian, dan pengertian perjanjian standar, Tinjauan umum tentang kredit, di dalamnya dijabarkan mengenai pengertian kredit, unsur-unsur kredit, penggolongan kualitas kredit bank dan jenis-jenis kredit, serta pengertian perjanjian kredit, Tinjauan umum tentang jaminan, di dalamnya dijabarkan mengenai pengertian jaminan dan agunan, fungsi jaminan, serta macam-macam jaminan, Tinjauan umum tentang jual beli rumah antara konsumen, developer dan Bank, di dalamnya dijabarkan mengenai pengertian umum tentang konsumen, perlindungan konsumen perbankan, pengertian umum tentang developer, dan perjanjian dalam jual beli rumah, serta Perjanjian Dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Di dalam bab ini diuraikan mengenai: Pelaksanaan Proses Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Antara Developer dan Pembeli di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana, Perlindungan Hukum Proses Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Antara Developer dan Pembeli di PT Bank Perkreditan Rakyat Klepu Mitra Kencana.

BAB IV PENUTUP

Akhirnya penulis mengakhiri skripsi ini dengan bab penutup yang terdiri dari: Kesimpulan dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA