



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA

**PERANAN PERBANKAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN
(STUDI PUSTAKA BANK RAKYAT INDONESIA DAN BANK SYARIAH MANDIRI)**

SKRIPSI

TONI PEBRIYANTO

101 0611 026

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

2014



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA

**PERANAN PERBANKAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN
(STUDI PUSTAKA BANK RAKYAT INDONESIA DAN BANK SYARIAH MANDIRI)**

SKRIPSI

Sebagai prasyarat untuk mendapatkan gelar

Sarjana Hukum

TONI PEBRIYANTO

101 0611 026

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2014



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
TA. 2013/2014**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**PERANAN PERBANKAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG
PERBANKAN
(STUDI PUSTAKA BANK RAKYAT INDONESIA DAN BANK SYARIAH MANDIRI)**

TONI PEBRIYANTO

1010611026


Skripsi ini telah kami setujui untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program
Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

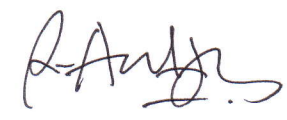
Jakarta, 10 Maret 2014

Mengetahui,

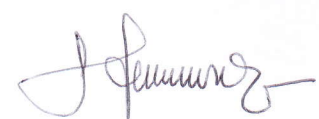
Dekan

Kaprogdi


(Drs. Djahhari Hamza, SH, MH, MM)


(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)

Pembimbing


(Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKn)



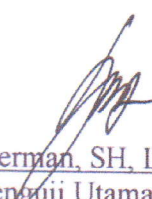
**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
TA. 2013/2014**


PENGESAHAN


Skripsi diajukan oleh :
Nama : Toni Pebriyanto
NPM : 101 0611 026
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Peranan Perbankan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan
Rumah Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Studi
Pustaka Di Bank Rakyat Indonesia Dan Bank Syariah Mandiri)


Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

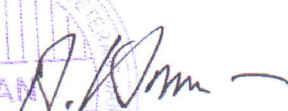
Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 12 Maret 2014


Suherman, SH, LLM
Penguji Utama


Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM
Penguji Lembaga


Hendrawati Yuripersana, SH, M.Kn
Penguji Skripsi


Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH
Kaprogdi


Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM
Dekan



PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi palgiarisme dalam penulisan skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : TONI PEBRIYANTO

NRP : 101.0611.026

Tanggal : 10 Maret 2014

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPERLUAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : TONI PEBRIYANTO
NRP : 1010611026
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PERANAN PERBANKAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG PERBANKAN NOMOR 10 TAHUN 1998
TENTANG PERBANKAN (STUDI PUSTAKA BANK RAKYAT INDONESIA DAN
BANK SYARIAH MANDIRI)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 25 Februari 2014

Yang menyatakan,



(TONI PEBRIYANTO)

ABSTRAK

Toni Pebriyanto, (1010611026), Peranan Perbankan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Dibawah bimbingan Ibu Hendrawati Yuripersana. SH, MH, MKn.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*), sejalan dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi tempat mencari nafkah dan gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global. Pada dasarnya manusia diberikan kemudahan untuk memiliki suatu hunian rumah dengan menggunakan jasa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah oleh suatu bank.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umumnya diminati oleh para konsumen yang tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai dan hanya mempunyai kemampuan sampai dengan pembayaran uang muka, sehingga mereka perlu dibantu dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank juga dalam hal ini mempunyai kewajiban dan tanggung jawab dalam pengembalian dana yang telah dipercayakan oleh nasabah kepadanya, untuk itu perlu diadakan suatu sistem dan prosedur pemberian kredit yang menunjang dunia usaha untuk lebih dikembangkan dan disempurnakan demi tercapainya tujuan tersebut. Bank diberi tugas untuk menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat dalam rangka pelaksanaan program pemerintah khusus dibidang perumahan, sebagai sasaran yang hendak dicapai dalam pemberian kredit kepemilikan rumah dengan pembayaran secara angsuran.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit; Perbankan

ABSTRACT

Toni Pebriyanto, (1010611026), The Role of Banks in Lending Home Ownership In Review Of Law Number 10 Year 1998 concerning Banking. Under the guidance of Mrs. Hendrawati Yuripersana, SH , MH , MKn.

Housing is one of the basic human needs (Basic Need), in line with the human existence it self. Media housing becomes a means for humans to perform various activities of life and the means to provide the ultimate protection against the presence of external disturbances, both to climatic conditions as well as to other disorders. Currently housing concept has undergone a shift, not only as a basic necessity alone, or as a medium that provides protection, but housing has become a place to make a living and lifestyle (life style), giving comfort and showing the characteristics or identity, which is one patterns of self-development as well as private facilities, as required in a global society. In humans dasarnya 's easy to have a residential home using Housing Loan facility services by a bank.

Mortgage (mortgage) on the banks generally demand by consumers who can not afford to buy a house in cash and only have the capacity to advance payments, so they need to be assisted with mortgage (mortgage). Banks also have an obligation in this respect and responsibility in a refund that has been entrusted by the client to him, for it was necessary to hold a credit system and procedures that support the business to be further developed and refined in order to achieve that goal. Banks were given the task to provide credit facilities for the community home ownership in the implementation of specific government programs in the field of housing, as the target to be achieved in the provision of mortgage loans with installment payments.

Keywords : mortgage (mortgages), credit ; Banking

PRAKATA

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar. Adapun judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Peranan Perbankan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan” dibawah bimbingan Ibu Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKn.

Didalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Koesnadi Kardi, M.Sc, RCDS, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Bapak Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Suherman, SH, LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH, selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta dan Pembimbing Akademik Penulis.
5. Ibu Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKn. tercinta selaku dosen pembimbing skripsi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Ibu Siti Zubaidah, selaku *Officer Investigation* Bank Syariah Mandiri tempat di mana penulis melakukan penelitian, yang banyak memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
7. Ibu Ning Haryani, selaku Manager Operasional dan Layanan Bank Rakyat Indonesia tempat di mana penulis melakukan penelitian, yang banyak memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

8. Kedua Orang tua penulis khususnya, Bapak (Purn) TNI-AD Sugito dan Ibunda tersayang Sumarni, kakak penulis Wahyuningsih, SE, Yenni Rosiyani, SE, Yessy Triningsih, SE, Prize Lowerda AMD, Syukur Haris Purjanto SE, Terima kasih atas curahan kasih dan sayangnya yang tiada henti, atas semangat, dukungan serta doa-doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada teman terdekat penulis, Ami Cahya Shefria beserta kedua orang tuanya yaitu Drs. H. Tri Murdjoko DS, MM, dan Ibu Hj. Hadijah M.Keb yang telah memberikan dorongan semangat dan doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bekerja di kantor Notaris Hendrawati Yuripersana, SH, MH, MKn. Yaitu Ibu Sartika Isrami, Mbak Putri, Mas Yudi, Mas Amri, Mas Toni, Mas Audi Rachman Serta Bapak Komang yang selama saya magang di kantor selalu diberikan motivasi serta dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Sahabat dan kawan terbaik Patiunus, yaitu Syam-syam Nurramadhan, Nixie Daliyana, Anugrah Ramadhani, dan Septiani Wulandari yang dengan mereka penulis diberi dorongan untuk menyelesaikan Studi Fakultas Hukum di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
12. Sahabat dan kawan terbaik di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yaitu R. Ambang Wicaksana, Swandito Aji, Juno Jalugama, Aristha Wijaya A, Muhammad Thorriq, Jenny Kawa, Sadam Rasio Jhuddin, Alvin Ewaldo, Putera Ahmatullah Fauzi, Nona Wnp, serta teman-teman yang belum disebut dalam prakata ini.
13. Sahabat dirumah semasa kecil penulis, Okki Gilang yang kini sedang menyelesaikan Pendidikan Pilot di Sekolah Tinggi Penerbangan Indonesia.
14. Semua pihak yang telah memberikan dorongan semangat baik materiil maupun spiritual kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada khususnya.

Jakarta, 08 Maret 2014

Toni Pebriyanto

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Kota DKI Jakarta pada tanggal 22 Februari 1992 dari bapak (Purn) TNI-AD Sugito dan ibu Sumarni, penulis merupakan putra ke empat dari empat bersaudara. Pada tahun 2010 penulis lulus dari SMA Cenderawasih 1 Jakarta dan pada tahun yang sama memasuki Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Selama menjalani studi S1 Ilmu Hukum, penulis termasuk mahasiswa aktif akademik di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.



**FAKULTAS HUKUM UPN "VETERAN" JAKARTA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

REVISI HASIL SIDANG SKRIPSI/KOMPREHENSIF

Nama : Toni Pebriyanto
No. Pokok Mahasiswa : 1010611026

I. JUDUL SKRIPSI :

Peranan Perbankan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Studi Pustaka Bank Rakyat Indonesia Dan Bank Syariah Mandiri)

II. SUBSTANSI/TEORI :

Perbaiki materi yang terkait dengan perumusan masalah dan kesimpulan,, Penambahan Judul menjadi "Studi Pustaka Bank Rakyat Indonesia Dan Bank Syariah Mandiri".

III. METODOLOGI :

IV. TEKNIK PENULISAN :

Teknik penulisan diperbaiki

TIM PENGUJI

NO	DOSEN PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1	Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM	Penguji Utama	
2	Suherman, SH, LL.M.	Penguji Lembaga	
3	Hendrawati Yuripersana, SH, MH, M.Kn.	Penguji Skripsi	

Jakarta, 10 Maret 2014

Mengetahui

An. DEKAN

Kaprogdi

(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)



**PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A 2013/2014**

BERITA ACARA UJIAN SIDANG SKRIPSI/KOMPREHENSIP

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana (S1), Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Toni Pebriyanto
Nomor Pokok Mahasiswa : 101 0611 026
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : Peranan Perbankan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Studi Pustaka Di Bank Rakyat Indonesia Dan Bank Syariah Mandiri).

Telah diadakan Ujian sidang Komprehensif/Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 12 Maret 2014
Waktu : 08.00 – 09.00
Catatan/Pertimbangan : Penambahan Judul Skripsi

Demikian Berita Acara Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana (S1), dibuat untuk dipergunakan.

Jakarta, 12 Maret 2014
Majelis Penguji

Penguji Lembaga

(Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM)

Penguji Utama

(Suherman, SH, LLM)

Penguji Skripsi

(Hendrawati Yuripersana, SH, M.Kn)

Mahasiswa

(Toni Pebriyanto)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
PRAKATA	viii
RIWAYAT HIDUPxi
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Perumusan Masalah	4
3. Ruang Lingkup Penulisan	4
4. Tujuan dan Manfaat Penulisan	4
a. Tujuan	4
b. Manfaat	5
5. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual	5
a. Kerangka Teoritis	5
b. Kerangka Konseptual	7
6. Metode Penelitian	9
a. Metode Penelitian Kepustakaan	10
b. Sumber Data	10
c. Metode Pendekatan	11
d. Metode Pengumpulan Data	11
e. Analisa Data	11

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERBANKAN DAN KREDIT	
PEMILIKAN RUMAH	14
1. Pengertian Perbankan dan Hukum Perbankan di Indonesia	14
2. Sumber-Sumber Hukum Perbankan	16
3. Pengertian Bank.....	16
a. Bank Umum	17
b. Bank Perkreditan Rakyat.....	18
4. Tujuan Bank.....	19
5. Pengertian Pembiayaan.....	19
6. Pengertian Kredit	20
a. Unsur-Unsur Perkreditan	21
b. Tujuan Dan Fungsi Kredit.....	22
c. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	22
d. Dasar Hukum Suatu Kredit	26
e. Pengertian Perjanjian Kredit.....	27
f. Asas Konsensualitas Dalam Perjanjian.....	30
g. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	33
h. Jual Beli.....	35
i. Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya.....	36
7. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	37
BAB III PROSES PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH	39
1. Profil Bank Rakyat Indonesia	39
a. Sejarah Bank Rakyat Indonesia.....	39
b. Visi Dan Misi Bank Rakyat Indonesia.....	41
2. Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Bank Rakyat Indonesia (wawancara terhadap pihak Bank Rakyat Indonesia)	41
a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	41
b. Persyaratan Dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	42
c. Proses Hukum Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	43

d. Faktor-Faktor Yang Mendasari Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tidak Di Setujui Oleh Pihak Bank.....	44
e. Sistem Pengalihan Risiko Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Pihak Bank Kepada Asuransi.....	47
3. Profil Bank Syariah Mandiri.....	48
a. Sejarah Bank Syariah Mandiri	48
b. Visi Dan Misi Bank Syariah Mandiri.....	50
4. Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Bank Syariah Mandiri.....	51
a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menurut Bank Syariah Mandiri	51
b. Persyaratan Dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Bank Syariah Mandiri	51
c. Prosedur Yang Dilakukan Bank Syariah Mandiri Dalam Memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	52
d. Faktor-Faktor Yang Mendasari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tidak Disetujui Oleh Pihak Bank Syariah Mandiri	53
e. Sistem Pengalihan Risiko Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Pihak Bank Kepada Asuransi.....	53

BAB IV ANALISIS MENGENAI PERBANKAN DALAM MEMBERIKAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH	55
1. Peran Perbankan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	55
2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pihak Bank Tidak Menyetujui Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	60

BAB V PENUTUP	66
1. Kesimpulan	66
2. Saran	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN