

## RINGKASAN PENELITIAN

Judul Penelitian : Tanggung Jawab Pengembang Atas Bangunan Perumahan KPR - BTN  
Di Jawa Timur

Ketua Peneliti : Agung Sujatmiko, S.H.

Anggota Peneliti : Agus Widyantoro, S.H.  
Sukardi, S.H.  
Rahmi Jened, S.H.  
Sri Winarsi, S.H.

Fakultas : Hukum

Sumber Biaya : Dana Rutin Universitas Airlangga  
S.K. Rektor Nomor : 5935/JO3/PL/1997  
Tanggal : 1 Oktober 1997

---

Isi Ringkasan :

1. Masalah Penelitian :

- Bagaimanakah prosedur untuk memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) dari Bank Tabungan Negara ( BTN ) ?
- Bagaimanakah penyelesaian perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pengembang ?

2. Tujuan Penelitian :

Untuk mendapatkan kejelasan bagaimanakah prosedur perjanjian kredit pemilikan rumah dengan fasilitas KPR dari BTN. Disamping itu juga untuk mengetahui tanggung jawab pengembang jika ia melakukan perbuatan melanggar hukum ( *onrechtmatiggedaad* ).

3. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif serta bersifat deskriptif untuk mengkaji bagaimana pelaksanaan perjanjian pembelian rumah dengan fasilitas dari KPR - BTN.

Metode pendekatan masalah adalah pendekatan monodisiplin artinya pemecahan masalah dalam penelitian ini berdasarkan kajian disiplin ilmu hukum saja, khususnya hukum perikatan.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari akte perjanjian kredit antara pembeli rumah dengan fasilitas KPR - BTN dengan pihak pengembang, dan berasal dari berbagai macam peraturan perundangan lainnya yang relevan dengan obyek permasalahan.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan studi dokumen melalui berbagai peraturan perundangan yang mengatur masalah perjanjian kredit kepemilikan rumah dengan fasilitas KPR - BTN.

Agar diperoleh data yang valid, maka data yang terkumpul akan diseleksi secara teliti, data yang tidak relevan akan dibuang, sedangkan data yang relevan akan dianalisa secara kualitatif.

#### 4. Kesimpulan dan Saran

##### Kesimpulan

Dalam perjanjian jual beli rumah dengan fasilitas KPR - BTN, seringkali dijumpai perbuatan-perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pengembang ( developer ) selaku penjual.

Perbuatan-perbuatan melanggar hukum ( *onrechtmatige daad* ) yang dilakukan oleh pengembang dalam praktik dapat berupa :

- Pengembang tidak membangun rumah dengan bahan bangunan yang sesuai dengan perjanjian yang ada;
- Pengembang terlambat menyerahkan bangunan rumah kepada pembeli;
- Pengembang tidak dapat menyerahkan bangunan rumah;
- Pengembang tidak membangun berbagai fasilitas yang dijanjikan;
- Pengembang mengelabui pembeli dengan iklan-iklan yang menvesatkan pembeli.)

Upaya perdata yang dapat ditempuh oleh pembeli selaku pihak yang dirugikan tidak menghalangi baginya untuk menuntut urava pidana terhadap perbuatan pengembang dengan alasan pengembang telah melakukan penipuan seperti yang diatur dalam pasal 378 KUHP.

##### Saran

Agar pengembang dapat bertindak sesuai dengan perjanjian dalam jual beli rumah, artinya ia memenuhi prestasi dengan baik, maka sebaiknya jika ia melakukan kesalahan yang mengarah pada perbuatan melanggar hukum ( *onrechtmatige daad* ) ia diknai beban pembuktian di pengadilan, agar ia berpikir seribu kali jika akan melakukan perbuatan-perbuatan yang mengarah pada kerugian yang akan diderita oleh pembeli.

Untuk itu perlu kiranya dibuat suatu peraturan baru yang menggantikan peraturan selama ini berlaku yakni pasal 1865 KUH Perdata. Karena prinsip-prinsip yang terkandung dalam ketentuan tersebut sudah tidak sesuai lagi dengankebutuhan yang ada. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya sudah seharusnya pihak yang merugikan orang lain yang membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah, dan bukan sebaliknya.