

**PENULISAN LEGAL MEMORANDUM
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DALAM PELAKSANAAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA
KANTOR CABANG CIKARANG**



Diajukan Oleh:

Gabriel Deka Ritan

Npm : 210514442

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Pengkhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN LEGAL MEMORANDUM

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DALAM PELAKSANAAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA
KANTOR CABANG CIKARANG



Diajukan oleh

Gabriel Deka Ritan

Npm : 2105114442

Program Studi : Ilmu Hukum

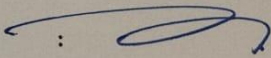
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah Disetujui

Desen Pembimbing 1

Tanggal : 28-6-2025

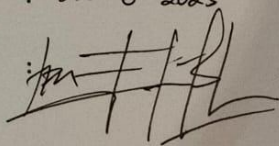
Dr. Y. Sari Murti W, S.H.,M.Hum.

Tanda Tangan : 

Dosen Pembimbing 2

Tanggal : 28-6-2025

Ety Indrawati, S.H.,M.H,

Tanda Tangan : 

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN LEGAL MEMORANDUM
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DALAM PELAKSANAAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR
CABANG CIKARANG



Legal Memorandum ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Jumat

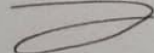
Tanggal : 18 Juli 2025

Tempat : Ruang Pendadaran Lantai III

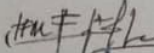
Susunan Tim Penguji:

Tanda Tangan

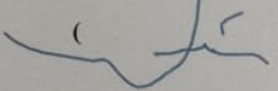
Ketua : Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum.

()

Sekretaris : Etty Indrawati, S.H., M.H.

()

Anggota : Dr. J. Widiyantoro, S.H., M.H.

()

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. Th. Anna Christiani, S.H., M.Hum.

MOTTO

“Sator Arepo Tenet Opera Rotas” adalah sebuah Doa yang dapat diartikan Bapa, tempat perlindungan, memelihara dengan sepenuh hati, dan roda kehidupan. Menekankan pada perlindungan dan pemeliharaan Bapa Yang Maha Kuasa, serta persembahan diri kepada-Nya.

Penulis selalu membawa doa tersebut dalam menghadapi setiap situasi kehidupan khususnya saat penulis mengalami keterpurukan dan ketakutan. Segala keadaan dalam kehidupan pasti berputar dan kita sebagai manusia mempersembahkan diri dalam setiap putaran kehidupan tersebut.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi / *legal memorandum* ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi / *legal memorandum* ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia untuk menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 24 Juni 2025.

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'G' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the end.

Gabriel Deka Ritan

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas kemurahan hikmatnya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan *legal memorandum* dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Dalam Pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cikarang”.

Adapun Legal Memorandum ini dibuat untuk melengkapi persyaratan guna mendapat gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis mengucapkan Terima Kasih kepada Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, beserta jajarannya dan kepada Dr. Y Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum. dan Etty Indrawati S.H.,M.H. selaku Dosen pembimbing *legal memorandum*. Penulis juga mendapat banyak dukungan dari berbagai pihak dalam penulisan *legal memorandum* ini. Penulis ingin menyampaikan rasa syukur dan terimakasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Hendrikus Buto Ritan S.E., M.M dan Margaretha Mei Sugianti. Kepada beliau berdualah *legal memorandum* ini Penulis persembahkan. Terimakasih atas kasih dan sayang yang telah diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan kuliah dan mendapatkan gelar sarjana. Pengorbanan yang diberikan sangat luar biasa dan menjadikan Penulis sebagai seorang anak yang tahan banting dan mampu menghadapi

kerasnya kehidupan. Kesuksesan dan mimpi-mimpi yang menanti Penulis di masa depan hanya dipersembahkan untuk Ayah dan Ibunda Penulis.

2. Kepada Pater Agustinus Kraeng Ritan, CP yang selalu membantu doa maupun kebutuhan perkuliahan Penulis selama berkuliah di Yogyakarta.
3. Kepada Keluarga Besar Penulis yang ada di Muntilan kakung, make, budhe Cathrine, pakdhe Andi, tante Sheila, om sony, Ayu, Deva, Fatih, Vania.
4. Para sahabat Penulis di Cikarang, Andi Christopher, Bintang Ananda, Angga Aditya, Dine Kurniamay, Aryasatya Kusuma, Alm. Gonzales Siahaan.
5. Untuk kakak Penulis Monica Hoa Kellen karena selalu menjadi pendengar dan penyemangat Penulis selama berkuliah.
6. Kepada sepeda motor kesayangan Penulis yaitu maxi (jupiter mx) yang sudah menemani saya dan mengukir cerita disetiap kilometernya sejak 2013. Dari masih sekolah menengah atas hingga Penulis mendapatkan gelar sarjana hukum.
7. Michelle Angelica Nainggolan yang selalu menjadi pemacu semangat dan tumbuh dewasa bersama, mengetahui seluk beluk Penulis, dan sangat indah dalam kehidupan Penulis sejak sekolah dasar hingga kita mendapatkan gelar sarjana hukum dan sarjana psikologi.
8. Adelica Benecia Ciquita Ginting karena telah menerima kurang-lebih dan selalu mendukung dalam segala hal kehidupan Penulis, khususnya dalam berkuliah dan hidup di Yogyakarta 3,5 tahun.

9. Brigida Vina Cyntia Lestari Sitepu dengan bola mata coklat, senyum menawan, hidung kecil, dan tingkah laku istimewanya yang hadir di kehidupan Penulis, membangkitkan dari keterpurukannya dan selalu mendukung Penulis untuk segera menyelesaikan studi agar segera mendapat gelar sarjana.
10. Sahabat yang sudah seperti keluarga penulis Yehezkiel Kwandy, Gratio Emba, Gregoria Wayan, Angelina Sipahutar, Dave Laurent, Evan Sianipar, Alexander Sihombing, Benedikta Kusuma, Eric Marvin, Jordan Sitepu, Lazzarus Silalahi, Oliver Sihotang, Retno Saputra, Gabriel Umbas, Saki Depok.
11. Sahabat Penulis mengarungi Badai dan Huru-Hara Kampus serta rekan diskusi untuk penyelesaian *legal memorandum* ini Maryos Aristhos.
12. Sahabat Penulis dari semester satu yang tergabung dalam Grup Bagus 144 Nauli.
13. Para teman pergerakan dan pemenangan tim sukses independen yang tidak bisa disebut satu-persatu.
14. Orang-Orang baik yang Penulis temui Rahmatiya, Sabina, Nur Khasanah, Luciana, Fito, Caca dan semua yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
15. Seluruh jajaran Dosen yang tidak bisa disebutkan satu-persatu telah memberikan ilmu kepada Penulis selama 8 semester.
16. Seluruh tenaga kerja Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

17. Seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang pernah berdinamika bersama Penulis selama berkuliah yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam penulisan *legal memorandum* ini, Penulis memohon maaf dan menerima setiap kritik dan saran yang dapat melengkapi penulisan *legal memorandum* ini dapat memberikan manfaat bagi setiap orang yang membacanya.

Yogyakarta, 27 Mei 2025

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a small flourish.

Gabriel Deka Ritan

ABSTRAK

Legal Memorandum ini membahas tentang perlindungan hukum bagi nasabah dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah. *Legal Memorandum* ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan hukum terkait sah atau tidaknya perjanjian akibat perubahan suku bunga tanpa persetujuan pihak nasabah serta apakah kenaikan suku bunga yang tadinya 15% (*flat*) menjadi 17% dapat dibatalkan. Metode Penulisan yang digunakan dalam *legal memorandum* ini menggunakan penelitian hukum normatif yang menggunakan bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-undangan, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, Putusan Mahkamah Agung dan bahan hukum sekunder berupa Buku dan Jurnal Hukum.

Kata kunci : Keabsahan Perjanjian, Suku Bunga Kredit, Pembatalan Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah.

ABSTRACT

This Legal Memorandum discusses the legal protection for customers in the implementation of home ownership loans. This Legal Memorandum aims to answer legal questions regarding the validity of agreements due to changes in interest rates without the approval of the customer parties and whether the increase in interest rates from 15% (flat) to 17% can be annulled. The method used in this legal memorandum employs normative legal research which uses primary legal materials in the form of Laws and Regulations, Home Ownership Credit Agreements, Supreme Court Decisions, and secondary legal materials in the form of Books and Legal Journals.

Keywords: Validity of Agreements, Interest Rates on Credit, Cancellation of Agreements, Home Ownership Credit.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
MOTTO	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I KASUS POSISI	1
BAB II PERTANYAAN HUKUM	3
BAB III PENELUSURAN BAHAN HUKUM.....	4
A. Bahan Hukum Primer.....	4
B. Bahan Hukum Sekunder	6
BAB IV ANALISIS HUKUM.....	7
A. Perjanjian Pada Umumnya	7
B. Kredit Bank.....	19
BAB V PENDAPAT HUKUM DAN REKOMENDASI.....	32
A. Pendapat Hukum	32
B. Rekomendasi	35
DAFTAR PUSTAKA.....	38