

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tercantum bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak. Penghidupan yang layak tersebut salah satunya adalah tempat tinggal, karena tempat tinggal merupakan kebutuhan utama yang harus didapatkan dengan layak.

Saat ini populasi manusia semakin berkembang sehingga menyebabkan minat dan daya beli masyarakat akan tempat tinggal terus bertambah, hal tersebut menyebabkan harga tanah semakin meningkat. Akibatnya masyarakat sulit memiliki hunian rumah dengan harga yang terjangkau karena keterbatasan dana yang dimiliki. Bagi sebagian masyarakat memiliki rumah sulit dijangkau apabila harus dengan pembayaran tunai.<sup>1</sup>

Permasalahan tersebut dapat diatasi dengan melaksanakan kesepakatan melalui suatu Perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, hal ini tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Adanya

---

<sup>1</sup>Prisilia Purwadhani, “Efektifitas Penyelesaian KPR Macet Melalui Parate Eksekusi Lelang (Studi Kasus PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Solo)”, Artikel Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, diakses pada 25 Oktober 2021, pukul 08.30 WIB.

perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang berhak menuntut sesuatu dan pihak debitur sebagai pihak yang wajib memenuhi tuntutan tersebut.<sup>2</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan bagi para pihak yang membutanya.<sup>3</sup>

Sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dapat terjadi secara sah dengan syarat berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang.

Perjanjian kredit perbankan dapat menjadi solusi bagi permasalahan tersebut. Perjanjian kredit perbankan disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa adanya kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar menawar.<sup>4</sup>

"Perjanjian kredit perbankan dibuat tanpa adanya unsur paksaan, apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian tersebut, dan jika debitur menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut."<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 7, Intermasa, 1983, Jakarta, hlm.1.

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cet. 6, Prenadamedia Group, Jakarta, 2011, hlm.72.

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm.71-72.

Bank menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 2 Tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi utama perbankan Indonesia tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Kegiatan pemberian kredit bagi bank-bank di Indonesia masih merupakan sumber pendapatan utama bagi Bank, yaitu berupa bunga kredit.<sup>6</sup> Kata kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 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.

Kredit yang diberikan pihak bank telah memenuhi ketentuan perundang undangan hal ini sesuai dengan aturan Pasal 1763 KUHPerdara, siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama, pada waktu yang ditentukan.<sup>7</sup> Unsur-unsur dalam kredit, antara lain:

#### 1. Kepercayaan

---

<sup>6</sup>Fatmah Paparang, “*Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 3 No.9, 2016, hlm.11.

<sup>7</sup>Gentur Cahyo Setiono, “*Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perbankan*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 2 No.1, 2013, hlm. 273.

Kreditur yakin bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-bener diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

2. Waktu

Masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3. *Degree of risk*

Suatu tingkat risiko yang akan dihadapi oleh para pihak di kemudian hari.

4. Prestasi

Objek kredit yang diberikan, tidak hanya dalam bentuk uang dapat berbentuk dalam transaksi-transaksi kredit. Prestasi dalam kredit yang dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan tidak hanya sebatas melunasi utangnya, namun disertai dengan bunga dalam perjanjian yang telah disepakati.<sup>8</sup>

Penyaluran dana berupa kredit merupakan salah satu bentuk kegiatan utama bank yang tidak terlepas dari kemungkinan terjadinya risiko kerugian. Semakin besar jumlah kredit yang disalurkan, maka semakin besar risiko yang akan terjadi. Sebelum dilakukannya pemberian kredit kepada calon debitur, pada dasarnya calon debitur tersebut harus melewati proses pengajuan kredit dan proses analisis pemberian kredit terhadap kredit yang diajukan. Hal ini tidak serta-merta dapat menjamin ketepatan calon debitur untuk memenuhi hak dan kewajibannya sesuai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian.

Dalam melaksanakan suatu perjanjian perbankan, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pihak dalam perjanjian kredit adalah debitur dan kreditur. Debitur adalah badan hukum atau badan lain yang menerima kredit dari debitur berdasarkan perjanjian kredit,

---

<sup>8</sup>Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm.58-59.

sedangkan kreditur adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit.<sup>9</sup>

Para pihak dalam suatu kontrak memiliki hak dan kewajiban untuk memenuhi kepentingan pribadinya sehingga melahirkan suatu perikatan.<sup>10</sup> Hak dan kewajiban tersebut, antara lain:

#### 1. Hak

##### a. Debitur

- a) Menerima sejumlah uang yang dipinjamkan oleh kreditur;
- b) Mengetahui secara terperinci tentang produk-produk perbankan yang ditawarkan;
- c) Mendapatkan laporan atas transaksi, mendapatkan agunan kembali bila kredit yang dipinjam telah lunas, dan berhak mendapat jasa uang pelepasan dalam hal agunan dijual untuk melunasi kredit yang tidak dibayar.<sup>11</sup>

##### b. Kreditur

- a) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipesamakan dengan itu;
- b) Memberikan kredit;

---

<sup>9</sup>Ruli Stiagnis, “*Roya Partial Terhadap Obyek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Mandiri Yogyakarta Cabang Sudirman*”, Skripsi Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hlm. 30.

<sup>10</sup>Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis*, Cet. 2, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.40.

<sup>11</sup>Otoritas Jasa Keuangan “*Hak Sebagai Konsumen Keuangan (Edisi Konsumen Keuangan Perbankan)*”, Artikel, diakses pada 3 November 2021, pukul 11.00 WIB.

- c) Menertibkan surat pengakuan hutang;
- d) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 2. Kewajiban

### a. Debitur

- a) Memberikan keterangan yang benar, lengkap, dan jelas mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan identitas, kondisi keuangan, tujuan penggunaan kredit yang terkait dengan kegiatan usahanya, dan informasi lain yang diperlukan oleh kreditur;
- b) Membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditur dalam jangka waktu tertentu;
- c) Memberikan jaminan kepada kreditur sebagai jaminan hutangnya.

### b. Kreditur

- a) Menerima sejumlah uang dari nasabah;
- b) Melaporkan kegiatan perbankan secara transparan kepada masyarakat;
- c) Menjaga kerahasiaan keuangan nasabah;
- d) Mengamankan dana nasabah.<sup>12</sup>

Hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak debitur dan kreditur, namun dalam praktiknya sering kali debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan ini disebut dengan wanprestasi.<sup>13</sup> Kewajiban yang tidak dipenuhi oleh debitur yaitu kewajiban

---

<sup>12</sup>Mikhael Tooy, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Terhadap Kreditur dan Debitur Pada Bank Rakyat Indonesia", Jurnal Lex Privatum, Vol IV No. 1, 2016, hlm.89.

<sup>13</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Cet. 3, Jakarta Timur, 2018, hlm.19.

debitur dalam membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditur dalam jangka waktu tertentu. Wanprestasi atau ingkar janji juga dapat terjadi apabila debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.<sup>14</sup>

Dalam dunia perbankan terdapat berbagai macam perjanjian kredit perbankan, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi, kredit multiguna, dan kredit perumahan rakyat. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018, Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.<sup>15</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat menjadi solusi bagi permasalahan yang ada serta sekaligus menguntungkan bagi pihak debitur dan kreditur yang masing-masing memiliki kepentingan yang berbeda. Debitur yang membutuhkan tempat tinggal dan kreditur sebagai penyedia layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah, yang menjadi agunan atau jaminan adalah rumah itu sendiri, jika rumah

---

<sup>14</sup>*Ibid.*

<sup>15</sup>Otoritas Jasa Keuangan “*Kredit Pemilikan Rumah*”, Artikel, diakses pada 20 September 2021, pukul 14.00 WIB.

tersebut sudah lunas maka sertifikat rumah akan diberikan kepada pemilik rumah tersebut.

PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. merupakan bank yang memiliki program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibawah naungan Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR). Seluruh kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi kepada debitur diharapkan menjadi pendapatan terbesar didalam PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi apabila debitur dapat mengembalikan pinjaman beserta bunga dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Namun pada praktiknya tidak selalu berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati. Tidak jarang debitur mengembalikan pinjaman beserta bunga tidak tepat oleh waktu yang telah disepakati bersama. Ketentuan debitur wanprestasi diatur pada Pasal 12 Ketentuan Perjanjian Kredit PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Pasal 12 ayat (1) huruf a sampai c menyatakan debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a. Debitur tidak membayar angsuran dan/ atau bila jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan/ atau bila tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 6 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini dan/ atau melakukan secara berulang-ulang melakukan pembayaran angsuran secara tidak teratur;
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban;
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit.

Adanya ketidaktepatan debitur dalam memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi maka dapat menimbulkan akibat hukum yakni kredit macet yang

berdampak pada ketidاكلancaran perputaran kas di dalam PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi.

Pasal 8 ayat (1) huruf a Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/Pbi/2018 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, mengatakan bahwa jumlah dari kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Bank Indonesia tidak menjelaskan maksud dari kata “macet” tersebut. Saat ini pengaturan dan pengawasan perbankan berada di bawah naungan Otoritas Jasa Keuangan. Bank Tabungan Negara, Tbk menyatakan terjadinya kredit macet apabila terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari, hal ini juga terdapat pada Pasal 18 ayat (2) huruf e Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4 Tahun 2018, kredit dapat dikatakan macet apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari kalender. Tidak ada perbedaan batas aturan tunggakan kredit macet antara peraturan Bank Tabungan Negara, Tbk. dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Jika sebagian debitur kredit mempunyai tunggakan pada angsuran pokok atau bunga dan hal ini terus berlanjut, maka bank tidak bisa memberikan pinjaman kepada nasabah lain dalam jumlah besar. Kredit macet termasuk di dalam kredit bermasalah (*Non Performing Loan*), dalam menghadapi kredit bermasalah umumnya pihak bank akan berusaha menyelamatkan kredit

bermasalah tersebut dengan melihat masing-masing kondisi kredit yang bermasalah.<sup>16</sup>

Debitur kredit macet kredit pemilikan rumah yang tercantum dalam data dibawah ini berlokasi di Kota Jambi, diantaranya perumahan Alamanda Asri 2 (Jambi Selatan), perumahan Kota Baru Indah (Kota Baru), dan perumahan Mutiara Selatan (Kenali Asam Bawah)

Tabel 1

Jumlah Debitur (Nasabah) Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah

PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Jambi

Jumlah nasabah kredit macet KPR		Jumlah nasabah yang telah melunasi kredit macet KPR		Jumlah Total Penyelesaian kredit macet KPR
≥ 300 hari	≥ 500 hari	2020	2021	
120	166	40	31	71

**Sumber : PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jambi**

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa nasabah kredit macet Kredit Pemilikan Rumah dengan tunggakan lebih dari 300 hari ada 120 (seratus dua puluh) orang debitur dan nasabah dengan tunggakan lebih dari 500 hari ada 166 (seratus enam puluh enam) orang debitur. Dari data tersebut hanya 71 (tujuh puluh satu) orang debitur yang dapat menyelesaikan kredit macet kredit pemilikan rumah, dengan rincian 40 (empat puluh) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2020 dan 31 (tiga

<sup>16</sup>Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cet. 2, Prenamedia Group, Depok, 2018, hlm.42.

puluh satu) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2021.

Data tersebut menunjukkan lebih dari 50% debitur melakukan wanprestasi atau tidak terlaksananya hak dan kewajiban yang disepakati sesuai dengan perjanjian yang dibuat kedua belah pihak. Hal demikian menyebabkan kesenjangan antara harapan (*dassolen*) dan kenyataan (*dassein*) yang terjadi. Harapannya debitur dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati di awal yaitu kewajiban untuk membayarkan pokok kredit beserta bunga tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan angsuran yang tercantum pada Pasal 1 angka 1 huruf c Ketentuan Perjanjian Kredit PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, namun kenyataan yang terjadi debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji tidak membayar kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati di awal.

Hal tersebut jika dibiarkan terus menerus dapat berpengaruh pada perputaran arus kas di PT Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Jambi. Jika setiap bank mempunyai perputaran arus kas yang tidak lancar maka permasalahan ini berdampak pada perekonomian suatu negara, mengingat kredit pemilikan rumah merupakan salah satu program kredit yang sangat diminati dikalangan masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk membahas dan melakukan penelitian serta menuangkannya di dalam suatu karya tulis dalam bentuk skripsi dengan judul **“Penyelesaian Kredit Macet**

**Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi”.**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam skripsi ini adalah:

1. Apa saja faktor penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi?
2. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi?

**C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan penelitian hukum ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan penelitian hukum ini adalah:

- a. Secara teoritis, diharapkan dapat berguna untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya dalam memahami “Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah oleh PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi”. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan ilmu tentang hukum bisnis khususnya bidang hukum perbankan.
- b. Secara praktis, manfaat penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti yaitu terkait dengan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi serta untuk memberikan manfaat berupa informasi pada masyarakat umum serta pihak terkait khususnya bidang hukum perbankan.

#### **D. Kerangka Konseptual**

Untuk memahami maksud yang terkandung dalam penulisan skripsi ini, terlebih dahulu haruslah diketahui pengertian dari konsep-konsep dari judul skripsi ini.

##### **1. Penyelesaian**

Suatu perbuatan menyelesaikan suatu masalah (*problem solving*) adalah suatu proses menghadapi situasi baru dengan menggunakan strategi, cara, atau teknik tertentu.

##### **2. Kredit Macet**

Pasal 18 ayat (2) huruf e Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4 Tahun 2018, kredit dapat dikatakan macet apabila terdapat keterlambatan

pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampau 180 (seratus delapan puluh) hari kalender. Kredit macet termasuk di dalam kategori kredit bermasalah (*Non Performing Loan*).

### 3. Perjanjian kredit

Subekti menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerduta Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>17</sup> Perjanjian kredit sama halnya dengan perjanjian utang-piutang yang dilakukan oleh kreditur (bank) sebagai pihak penyedia uang dan debitur (nasabah) selaku pihak peminjam. Perjanjian kredit pada penelitian ini berfokus kepada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Berdasarkan kerangka konseptual diatas maka peneliti tertarik untuk menulis skripsi tentang Penyelesaian Kredit Macet Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi.

## **E. Landasan Teori**

### 1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>18</sup> Perjanjian dapat berupa perkataan (lisan) yang mengandung janji atau dapat dituangkan secara tertulis. Apabila para pihak mengadakan suatu perjanjian, maka diantara mereka berlaku suatu perikatan hukum.<sup>19</sup> Diketahui dalam penelitian ini terdapat unsur-unsur perjanjian yang harus

---

<sup>17</sup>Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hlm.3.

<sup>18</sup>Subekti, *Loc. Cit*, hlm.1.

<sup>19</sup>*Ibid.*, hlm.3.

dipenuhi agar pelaksanaan kredit pemilikan rumah dapat terlaksana. perjanjian harus memiliki unsur-unsur agar dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum lahir dari pengembangan nilai dasar kepastian hukum. Kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).<sup>20</sup> Kepastian hukum mempunyai beberapa arti, yaitu hukum harus mempunyai kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, dan dapat dilaksanakan.

## 3. Teori Penyelesaian Sengketa

Pada umumnya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) menghasilkan putusan “*win lose solution*” yaitu adanya pihak menang dan kalah dalam putusan tersebut, sehingga menimbulkan suatu persoalan baru diantara pihak yang bersengketa dan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan relatif lebih lama serta biaya lebih mahal.

---

<sup>20</sup>Ahmad Ali, “*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence);Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*,” Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, 2010, hlm.292.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) menghasilkan kesepakatan “*win-win solution*” yaitu melalui kesepakatan dan musyawarah bersama antar para pihak, sehingga menghasilkan suatu keputusan yang dapat diterima baik oleh kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dinamakan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Di Indonesia, penyelesaian sengketa diluar pengadilan diatur dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sesuai dengan definisi pada Pasal 1 angka 10, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kota Jambi dengan mengambil lokasi di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Yang beralamat di Jl. H.M. Yusuf Singadikane No. 146 Telanaipura, Jambi.

### **2. Tipe penelitian**

Berdasarkan persoalan yang dikaji oleh penulis, maka penulis menggunakan metode yuridis empiris dimana lebih menjelaskan apa yang menjadi kesenjangan antara aturan dan kenyataan. Yuridis berarti penyelidikan tentang sesuatu secara hukum, empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari

perilaku manusia. Titik tolak pengamatan terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada dan hidup di tengah-tengah masyarakat, dan penelitian ini mengharuskan pengetahuan harus dapat diamati dan terbuka sebagai budaya hidup masyarakat.<sup>21</sup>

### 3. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, penulis menggambarkan dan memaparkan tentang Penyelesaian kredit macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Sehingga penelitian ini dapat menjawab peristiwa dan fenomena apa yang terjadi.

### 4. Jenis Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung dalam masyarakat. Dalam penelitian ini data diperoleh dari hasil wawancara debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi.

#### b. Data Sekunder

Untuk memperoleh data sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini maka pengumpulan data dilakukan melalui kajian buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian ilmu hukum, artikel dari internet maupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

### 5. Populasi dan Sample penelitian

---

<sup>21</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 1, Mandar Maju, 2008, Bandung, hlm.125.

Populasi dari penelitian ini adalah objek atau seluruh individu yang akan diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah 71 (tujuh puluh satu) orang debitur dengan kategori kredit macet yang telah menyelesaikan perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi dengan rincian 40 (empat puluh) orang debitur di tahun 2020 dan 31 (tiga puluh satu) orang debitur di tahun 2021. Tata cara penarikan sampel yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara metode *purposive sampling*, artinya sampel yang akan dimintai keterangannya diambil berdasarkan kriteria yang telah ditentukan terlebih dahulu. Sampel yang akan dimintai keterangan berjumlah 15% dari jumlah populasi, yaitu sebanyak 10 orang debitur dengan rincian 9 (Sembilan) orang debitur pada tahun 2020 dan 1 (satu) orang debitur pada tahun 2021 yang memiliki kriteria kredit bermasalah yang telah selesai dan debitur tersebut bersedia untuk diwawancarai.

#### 6. Pengumpulan data

Dalam penelitian ilmu hukum empiris untuk mengumpulkan fakta-fakta sosial dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai instrumen penelitian.<sup>22</sup> Pada penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data wawancara dan studi dokumen.

Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara, yaitu menggunakan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak kreditur (bank) dan debitur (nasabah) dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm.166.

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm.167.

Metode wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dengan bertatap muka secara fisik dan bertanya jawab dengan pihak debitur dan kreditur PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi serta metode studi dokumen di ambil berdasarkan kajian buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian ilmu hukum, artikel dari internet, dokumen perjanjian para pihak maupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### 7. Pengolahan dan analisis data

Adapun tahap-tahap yang digunakan untuk pengolahan data dan analisis data yaitu:

##### a. Penyajian data

Penyajian data disusun secara singkat, jelas, terperinci dan menyeluruh agar lebih memahami aspek yang diteliti. Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan dalam bentuk tabel dan narasi.

##### b. Analisis data

Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif. Dengan cara mengelompokkan data dan informasi yang sama dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memahami makna hubungan antara aspek yang satu dengan yang lainnya sehingga memberikan gambaran hasil secara utuh.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>*Ibid.*, hlm.174.

## **G. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terbagi atas 4 (empat) bab yang penyusunannya saling berkaitan secara sistematis. Bab-bab tersebut antara lain :

Bab I Pendahuluan. Bab ini memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Umum. Bab ini menjelaskan tinjauan tentang perjanjian, wanprestasi terhadap perjanjian, pemberian kredit perbankan, pengaturan tentang kredit macet, dan pengaturan tentang kredit pemilikan rumah.

Bab III Pembahasan. Bab ini merupakan bab pembahasan mengenai faktor penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi dan upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi.

Bab IV Penutup. Bab ini adalah bab penutup yang memuat 2 (dua) sub bab, yaitu terdiri dari kesimpulan dan saran-saran dari permasalahan yang ada dalam bab-bab sebelumnya.