

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut R. Subekti, bahwa: “perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹ Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro: “Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”²

Pengertian mengenai perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Akan tetapi pengertian yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata ini masih terlalu luas dan kurang lengkap karena yang tersirat hanyalah perjanjian sepihak saja.

Subekti mengatakan bahwa:

Perjanjian-perjanjian itu pada umumnya “konsensual”. Adakalanya undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan Akta Notaris, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu pengecualian, yang lazim bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.³

Salah satu perjanjian adalah perjanjian penyaluran dan pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat khususnya pelaku usaha. Menurut H.A Chalik dan Marhanis Abdul Hay yang menerangkan bahwa:

Kredit sebagai salah satu usaha pokok bank yang mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam kehidupan perekonomian suatu Negara. Kredit yang selektif dan terarah dapat menunjang terlaksananya pembangunan sesuatu Negara sehingga bermanfaat bagi masyarakat. Sebaliknya kredit yang tidak terencana dan tidak terbatas akan dapat

¹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Internasa, Jakarta, 2001, hal.1.

²Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet. 9, Sumur Bandung, Bandung, 2005, hal. 9.

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XI, Intermasa, Jakarta, 2001, hal.15.

menimbulkan pengaruh yang negatif dan dapat merusak perekonomian suatu Negara.⁴

Sedangkan menurut Widjanarto yang mengemukakan bahwa: “Bank menanamkan dana terutama dalam bentuk pemberian kredit, surat berharga, penempatan dana pada bank lain baik dalam maupun luar negeri, kecuali penanaman modal dalam bentuk giro, penyertaan.”⁵

Di dalam praktik perbankan yang lazim di Indonesia, pada umumnya perjanjian kredit bank yang dipakai adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang klausula-klausulanya telah disusun sebelumnya oleh bank, seperti halnya dalam pelaksanaan pemberian fasilitas kredit oleh Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi kepada nasabahnya. Dalam perkembangannya Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi telah menggulirkan berbagai macam kredit, yaitu antara lain:

1. Kredit Umum
 - a. Kredit Investasi
 - b. Kredit Modal Kerja
 - c. Kredit Modal Kerja Konstruksi
2. Kredit Usaha Mikro, Kecil dan Menengah
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
4. Kredit Konsumsi
5. Kredit Dengan Jaminan Deposito Berjangka

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) merupakan pasar yang bertumbuh pesat di perbankan. Meski begitu, pertumbuhannya di Bank Mandiri (Persero) Tbk cuma 1,2%. dan telah menyalurkan KPR Rp 24 triliun. Pada akhir tahun lalu, kredit yang disalurkan yakni Rp 22,8 triliun dan telah mempunyai debitur lebih dari 300.000 orang debitur dengan plafon kredit minimal Rp 700-800 juta dan maksimal 2 Milyar. Namun bila melihat pertumbuhan tahunan, KPR Mandiri meningkat 28,4%. Pada posisi kuartal pertama 2022, kredit perumahan yang Mandiri salurkan yakni

⁴H.A. Chalik dan Marhainis Abdul Hay, *Beberapa Segi Hukum di Bidang perkreditan* Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 2000, hal.1.

⁵Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007, hal.77.

Rp 19,6 triliun. Tardi bilang, tahun ini pihaknya menargetkan KPR mampu tumbuh 28%.⁶

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi diselenggarakan dikarenakan perumahan mempunyai peranan yang sangat penting. Pentingnya perumahan dalam kehidupan manusia dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan:

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 di atas dapat diketahui bahwa rumah bukan saja berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat untuk membina penghidupan keluarga, oleh karena itu penyediaan dan pembangunan rumah yang memenuhi syarat untuk dihuni oleh sebuah keluarga sangat diperlukan.

Komarudin menerangkan bahwa:

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan dan pemukiman, kelembagaan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan dan pemukiman lainnya.⁷

Pemerintah telah mengambil kebijaksanaan bahwa pembangunan perumahan sebanyak mungkin harus menyertakan pihak swasta yang dalam hal ini adalah developer selaku pengembang.

Dalam hal proses pengadaan secara umum pengadaan perumahan dapat dibedakan menjadi tiga pola yaitu:

1. Perumahan yang dibangun oleh swasta; bermutu baik, mahal, dan diperuntukkan bagi penduduk yang berpenghasilan menengah ke atas.

⁶Annisa Aninditya Wibawa, "KPR Bank Mandiri cuma tumbuh 1,2%", diakses melalui <https://keuangan.kontan.co.id/news/kpr-bank-mandiri-cuma-tumbuh-12>, tanggal akses 04 Agustus 2022.

⁷Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Yayasan REI, PT. Raksindo, Jakarta, 1997, hal. 46.

2. Pengadaan perumahan yang pengadaannya untuk dipakai sendiri baik pribadi maupun oleh sebuah badan. Termasuk dalam pola ini adalah pengadaan rumah oleh pemerintah atau swasta.
3. Pengadaan perumahan yang jumlahnya besar dan lokasinya menyebar luas, yaitu kampung. Perumahan ini umumnya dibangun oleh penghuninya sendiri, tanpa bantuan pemerintah dan selalu berubah menyesuaikan kesempatan dan keadaan.⁸

Sebagai kebutuhan pokok, maka rumah merupakan parameter dalam mengukur kesejahteraan suatu masyarakat. Maksudnya adalah bahwa untuk melihat tingkat kesejahteraan seseorang baik dari kemampuan ekonomi, tingkat ekonomi dan status sosial seseorang, masyarakat cenderung menilai dari keberadaan rumah tempat tinggalnya. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk, pemerintah menaruh prioritas tinggi dalam bidang perumahan dan pemukiman, dan ini diwujudkan dengan berbagai kebijaksanaan yang menunjang pembangunan perumahan dan pemukiman itu sendiri.

Seiring dengan pemenuhan akan perumahan tersebut, maka pemerintah telah melakukan berbagai upaya. Salah satu upaya yang dilakukan yaitu dengan memberikan kebijaksanaan pemilik rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

Pengaturan/ketentuan kerjasama antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan developer perumahan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah ditetapkan oleh intern Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi sesuai dengan *Standard Operating Procedure* (SOP), dalam melakukan kerja sama dengan developer yang ada di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi diatur oleh divisi khusus yang menangani produk *consumer* dan ritel di kantor pusat. Selain itu, diatur juga dalam Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang melakukan pemberian kredit atau

⁸Suhadianto Julaihi Wahid Dwira N. Aulia, *Evaluasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Studi Kasus Perumnas Simalingkar*, Atrium Vol. 2 No. 2 Agustus 2005.

pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, sebagaimana dimaksud dalam angka IV huruf f disebutkan bahwa dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR, Bank dapat melakukan perjanjian kerjasama dengan developer yang paling kurang memuat kesanggupan developer untuk menyelesaikan properti atau rumah sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah.

Pembelian rumah melalui KPR bank terutama KPR Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi diawali dengan perjanjian kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan developer merupakan perikatan yang lahir karena persetujuan. Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah (debitur) dengan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut, berikut dengan pembebanan rumah tersebut dengan Hak Tanggungan. Dalam konstruksi hukum yang demikian maka untuk selanjutnya si pembeli adalah debitur dari Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi adalah kreditur, dan rumah beserta tanah milik debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan KPR Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi selama jangka waktu yang diperjanjikan. Oleh karena itu terjadinya tanggung jawab hukum antara developer dengan bank ialah karena timbulnya suatu peristiwa hukum yang lahir melalui perjanjian antara bank dan debitur dengan ketentuan bahwa kondisi rumah yang dibeli oleh debitur tersebut masih indent sehingga developer bertanggung jawab penuh terhadap penyelesaian pembangunan rumah yang dibiayai oleh bank sebagai penyedia dana. Dengan demikian terjadilah hubungan hukum antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan pihak developer yang dalam hal ini developer bertanggung jawab penuh untuk menyelesaikan pembangunan rumah debitur/konsumen

sebagai bentuk pemenuhan janji-janji yang telah disepakati bersama dan tercantum dalam perjanjian kerjasama.

Pada pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah terdapat 3 (tiga) pihak yakni developer, bank dan konsumen. Konsumen berada dalam posisi sebagai obyek atau sasaran dari developer maupun bank. Pada sisi lain konsumen dan bank merupakan obyek dari developer, karena konsumen atas dukungan bank dengan fasilitas KPR-nya adalah pembeli unit rumah yang dibangun developer. Karakter hubungan para pihak dalam pembelian rumah melalui KPR adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan juga hubungan hukum yang terjadi karena undang-undang. Hubungan hukum yang utama adalah perjanjian kredit pemilikan rumah antara developer dengan konsumen dan perjanjian pinjaman meminjam dengan bunga (perjanjian kredit) antara bank dengan konsumen. Sedangkan hubungan hukum antara developer dengan Bank adalah hubungan kemitraan dalam pengadaan dan pembangunan rumah.

Pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi mengacu pada hukum perjanjian yang dibuat dalam bentuk perjanjian standar yang diberi nama “Perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)”. Pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi, tentunya tidak menutup kemungkinan tidak terlaksana dengan baik dan benar sesuai dengan yang diperjanjikan. Permasalahan tersebut bisa saja timbul di antara para pihak baik itu kreditur maupun debitur. Permasalahan itu mengacu pada tidak diterimanya hak dan dijalankannya kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan kata lain tidak adanya pemenuhan prestasi (wanprestasi).

Ada 5 kolektibilitas kredit sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum:

1. Kolektibilitas 1: Lancar, apabila debitur selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit.
2. Kolektibilitas 2: Dalam Perhatian Khusus, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-90 hari.
3. Kolektibilitas 3: Kurang Lancar, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91-120 hari.
4. Kolektibilitas 4: Diragukan, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 121-180 hari.
5. Kolektibilitas 5: Macet, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum tersebut dapat dikemukakan bahwa kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Adapun penggolongan kredit yang dimaksud akan diuraikan satu persatu sebagai berikut:⁹

1. Kredit Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif
 - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai
 - d. Tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.¹⁰
2. Kredit Dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga sampai dengan 1-90 (Sembilan puluh) hari
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan
 - c. Mutasi rekening relatif rendah
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan

⁹Humas Otoritas Jasa Keuangan, “*Penilaian Kualitas Aset Bank Umum*”, diakses melalui <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Pages/Penilaian-Kualitas-Aset-Bank-Umum.aspx>, tanggal akses 10 September 2022.

¹⁰*Ibid.*

- e. Didukung oleh pinjaman baru
3. Kredit Kurang Lancar, apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 91-120 hari
 - b. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas
 - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
 - d. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
 - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.¹¹
4. Kredit yang Diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 121-180 hari
 - b. Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas
 - c. Terjadi kapitalisasi bunga
 - d. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.¹²
5. Kredit Macet, apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru

¹¹Sekretariat Badan Pemeriksa Keuangan, “Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum”, Diakses melalui <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/128448/peraturan-ojk-no-40poj032019-tahun-2019>, tanggal akses 22 September 2022.

¹²*Ibid.*

- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.¹³

Berdasarkan ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi, telah memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban debitur, yaitu:

1. Debitur bersedia dan setuju untuk segera menempati rumah dan tanahatau unit Rumah Tapak yang diwajibkan dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban- kewajiban berdasarkan perjanjian kredit.
2. Hunian segera dihuni oleh debitur atas agunan, apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh debitur dan Bank, namun debitur tetap belum menghuni agunan tersebut, maka debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian kredit.
3. Debitur setuju dan berjanji dengan sungguh-sungguh kepada bank untuk:
 - a. Menempati agunan tersebut secara layak
 - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri
 - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas agunan tersebut
 - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih, dan sebagainya
 - e. Membayar pajak bumi dan bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik agunan secara tepat dan teratur
 - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada Bank terhitung 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
4. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, debitur dilarang untuk:

¹³*Ibid.*

- a. Mengubah bentuk konstruksi agunan yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan
- b. Membebani lagi agunan dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali bank
- c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain
- d. Mengalihkan agunan kepada pihak lain
- e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas agunan tersebut
- f. Menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas agunan kepada pihak lain.

Secara umum, pemenuhan hak-hak kreditur yaitu kepastian pembayaran bunga dan pokok pinjaman dilakukan tepat waktu, informasi laporan keuangan dapat diakses oleh kreditur, dan kepastian bahwa seluruh persyaratan dalam perjanjian pinjaman terpenuhi. Selain hal tersebut, ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi tentang pemenuhan hak-hak kreditur secara ringkas mengatur:

1. Hak untuk memperoleh penjelasan yang cukup tentang karakteristik produk
2. Hak untuk mendapat mengakses syarat dan ketentuan produk dana melalui website Bank Mandiri
3. Kemudahan untuk bertransaksi melalui cabang, layanan e-banking atau sarana lainnya yang ditetapkan Bank
4. Memperoleh bunga yang besarnya sesuai ketentuan yang berlaku di Bank
5. Tata cara penanganan dan penyelesaian pengaduan nasabah

Hak dan kewajiban PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Jambi sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut adalah:

- a. Pihak Bank berhak sewaktu-waktu sebelum perjanjian kredit dan Akta Jual Beli ditandatangani untuk merubah plafond fasilitas kredit
- b. Pihak Bank dapat melakukan peninjauan kembali dan mengubah suku bunga pinjaman dengan atau tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah debitur
- c. Pihak Bank berkewajiban untuk melakukan evaluasi atas diri pembeli/debitur
- d. Pihak Bank berhak sewaktu-waktu untuk meminta jaminan tambahan lainnya dalam rangka pelunasan utang, selain agunan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit sebelumnya.
- e. Pihak Bank berkewajiban pula untuk melakukan evaluasi terhadap jaminan yang diserahkan dengan baik dan layak oleh pihak developer, serta harus memenuhi yang ditentukan pihak bank.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terlihat adanya hak dan kewajibannya debitur untuk memenuhi ketentuan setelah adanya pengangkatan kredit kepemilikan rumah kredit, namun masih banyak debitur yang melakukan pelanggaran sebagaimana yang telah disetujuinya secara tertulis atau yang disepakati sebagaimana yang terjadi di Perumahan Permata Land 2, dimana dari seluruh jumlah rumah yang telah dibangun yaitu 215 buah pada tahun 2022 dengan klasifikasi RSH type 45 dengan harga Rp. 142.975.000,- (Seratus Empat Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Puluh Rupiah), maka dari jumlah tersebut masih terlihat sebanyak 50 rumah yang belum dihuni oleh debitur pada hal diketahui bahwa setelah terjadinya pengangkatan kredit dan diadakannya persetujuan kredit maka rumah tersebut sudah selayaknya dihuni. Jadi dengan demikian maka debitur masih belum beritikad dengan baik menjalankan segala perjanjian yang dibuat dan disepakatnya terhadap perjanjian kredit sehingga perbuatan debitur tersebut tergolong kepada perbuatan cidera janji.

Berdasarkan penelitian awal menunjukkan bahwa dari periode 2021 telah terjadi beberapa kasus dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi. Mengenai hal itu dapat dilihat pada tabel di berikut:

Tabel

Jumlah Kasus Kredit Macet Pada Perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi Dengan Debitur di Yang Terjadi Dari Tahun 2021

No.	Bulan	Jumlah kredit macet
1.	Januari	38
2.	Februari	29
3.	Maret	92
4.	April	20
5.	Mei	35
6.	Juni	37
7.	Juli	48
8.	Agustus	83
9.	September	38
10.	Oktober	44
11.	November	64
12.	Desember	77

Sumber Data : Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa terjadi berbagai permasalahan yang melingkupi pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi dari tahun 2021 yaitu masalah terjadinya kredit macet.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis merasa tertarik dan mempunyai keinginan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai dengan judul skripsi: **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang menjadi pokok permasalahan:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi?
2. Apa-apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan bagaimana upaya penanggulangannya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan upaya penanggulangannya.

D. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis maupun pembaca berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Debitur dengan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Debitur dengan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

E. Kerangka Konseptual

Agar lebih mudah untuk memahami maksud penulis, maka perlu kiranya penulis memberikan definisi atau batasan terhadap konsep-konsep yang terdapat dalam judul skripsi ini, di mana defenisi ini berguna bagi penulis sebagai pengantar pada pengertian awal. Adapun konsep-konsep tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro: Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁴

2. Kredit pemilikan rumah (KPR)

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah “kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah”¹⁵. Sedangkan pada Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi tempat penulis mengadakan penelitian, KPR didefinisikan sebagai “kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni”.¹⁶

3. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi

Bank Mandiri didirikan pada 2 Oktober 1998, sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, empat bank pemerintah yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia dan Bank Pembangunan Indonesia dilebur menjadi Bank Mandiri, dimana masing-masing bank tersebut memiliki peran yang tak terpisahkan dalam pembangunan perekonomian Indonesia. Sampai dengan hari ini, Bank Mandiri

¹⁴Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hal. 9.

¹⁵http://id.wikipedia.org/wiki/kredit_pemilikan_rumah, Diakses pada 20 Juli 2022.

¹⁶Hasil Wawancara *Staff Loan Service* Bank Mandiri Cabang Kota Jambi Pada Tanggal 22 Juli 2022.

meneruskan tradisi selama lebih dari 140 tahun memberikan kontribusi dalam dunia perbankan dan perekonomian Indonesia.¹⁷

Berdasarkan penjelasan di atas, maksud dari judul skripsi ini adalah perbuatan hukum antara Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dengan debitur yang diwujudkan dalam suatu perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang melahirkan hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk menjalankannya dan juga meliputi sejumlah persoalan yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut serta upaya untuk mengatasi persoalan tersebut.

F. Orisinalitas Penelitian

Beberapa penelitian terdahulu yang melakukan penelitian dengan topik yang relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Pangesti, Selia Gian, dengan tesis yang berjudul, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Developer, Konsumen, Dan Bank Pemberi Kredit (*Studi Bank Mandiri Cabang Semarang*)”¹⁸. Adapun abstraknya yaitu:

Pesatnya pembangunan di Indonesia dibidang ekonomi telah memicu semakin bertambahnya pula kebutuhan masyarakat akan barang dan jasa tidak terkecuali kebutuhan masyarakat akan rumah. Yang mana mereka menggunakan fasilitas kredit dalam pemilikan rumah. Permasalahan yang diambil bagaimanakah pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara developer, konsumen dan Bank pemberi kredit, apa saja kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bagaimana upaya mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis

¹⁷Bank Mandiri, “Profil Perusahaan”, diakses melalui <https://www.bankmandiri.co.id/profil-perusahaan>, tanggal akses 04 Agustus 2022.

¹⁸Edwyn Agung, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

empiris, suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1). Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara developer, konsumen dan Bank pemberi kredit, yaitu proses perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara developer dengan konsumen, Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Mandiri, dan Pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara konsumen dengan Bank, sudah sesuai dengan Regulasi yang ada. 2). Kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), meliputi uang muka KPR, Peraturan Pemerintah yang berubah, keterlambatan serah terima, bangunan tidak sesuai spesifikasi, banyak biaya tambahan, riwayat kredit buruk, kenaikan suku bunga, serta terjadinya wanprestasi oleh debitur. 3). Upaya mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR), dengan menyesuaikan terhadap Peraturan Perundang-Undangan, Peraturan Bank Indonesia (PBI), menyesuaikan kebijakan Bank dan menuntut ganti rugi bila terjadi ketidaksesuaian pada brosur KPR, serta melakukan penyelamatan kredit macet. Saran dari skripsi ini, pada para pihak supaya bersifat profesional dalam melakukan perjanjian kredit dan jangan sampai lalai terhadap hak dan kewajiban pihak kreditur, debitur dan developer sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit KPR tersebut, Developer sebaiknya memberikan hak-hak bagi konsumen sesuai dengan perjanjian, Pihak konsumen sebisa mungkin harus memenuhi kewajibannya sesuai yang sudah diperjanjikan agar tidak mempunyai kendala kredit macet dalam kredit KPR. Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Pemilikan Rumah, Developer, Konsumen, Bank.

Dyah Rahmawati dengan tesis yang berjudul, “Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer Dan Konsumen Di PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang”¹⁹, Adapun abstraknya yaitu:

Beberapa kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (Developer). Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidak sesuaian 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).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Perjanjian dalam hal Pengadaan Perumahan, antara Developer, Konsumen dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.yani Semarang, mengetahui kendala-kendala yang dihadapi PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang dalam hal Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut dan mengetahui jalan keluar yang harus ditempuh oleh PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang apabila ada yang tidak memenuhi Isi Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut (baik developer maupun konsumen).

¹⁹Dyah Rahmawati, “Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer Dan Konsumen Di PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan hal-hal bahwa pada pelaksanaan pelaksanaan perjanjian kerja sama antara developer dengan Bank Niaga memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak kedua yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut tidak adanya dasar hukum yang jelas terhadap perjanjian tersebut sehingga perjanjian yang dimiliki tidak memiliki kekuatan hukum jika terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh pihak Developer dan tidak adanya jaminan fisik dari developer kepada Bank Niaga sehingga apabila terjadi penyimpangan tidak dapat dilakukannya sanksi nyata kepada pihak developer. Pada pelaksanaan pelaksanaan perjanjian kredit antara Bank Niaga dengan Konsumen memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak pemberi dana yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut adalah adanya dampak secara tidak langsung pada perjanjian yang dilakukan oleh konsumen dan Bank Niaga dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer dan Kurang kuatnya dasar hukum yang melandasi perjanjian tersebut terutama jika terjadi kemacetan angsuran kredit yang disebabkan oleh developer.

Seno Santoso dengan tesisnya yang berjudul, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi”²⁰. Adapun abstraknya yaitu:

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan yang merupakan suatu kebutuhan primer. Pemenuhan kebutuhan primer tersebut, tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

²⁰Seno Santoso, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Kredit bermasalah terjadi karena adanya kompromi dalam prinsip-prinsip pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sehingga debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Akibatnya apabila bank tidak bertindak cepat melakukan penyelesaian kredit bermasalah, mutu kredit debitur dari golongan lancar akan terus mengalami penurunan menjadi kredit kurang lancar, kredit diragukan bahkan menjadi kredit macet.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu penulis berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riil berlaku di masyarakat, sedangkan teknik pengambilan sampelnya adalah purposive sampling yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Pada prinsipnya penyelesaian kredit bermasalah di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bekasi dilakukan dengan dua cara yaitu diluar pengadilan dan melalui pengadilan. Penyelesaian kredit bermasalah diluar pengadilan dapat dilakukan dengan pemanggilan debitur untuk melakukan penjadwalan kembali. Penagihan secara langsung terhadap debitur merupakan cara penyelesaian kredit bermasalah diluar proses pengadilan selain pencarian benda jaminan kredit melalui penjualan dibawah tangan.

Adapun kendala-kendala yang sering timbul dalam perjanjian kredit ini yaitu wanprestasi dari debitur, untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT BTN (Persero) melakukan cara-cara yaitu dengan musyawarah, dengan cara ini diharapkan masalah tersebut dapat terselesaikan dengan cara kekeluargaan. Dengan melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dan yang terakhir dapat melalui pengadilan, hal ini dapat ditempuh apabila pihak PT BTN (Persero) merasa dirugikan oleh debitur dapat mengajukan permohonan ganti kerugian melalui pengadilan, tentu saja memerlukan proses waktu yang panjang dan memakan biaya yang banyak.

Telaah pustaka yang dilakukan oleh penulis, telah menemukan penelitian yang hampir sama dengan penelitian yang ingin penulis lakukan, namun pada dasarnya penulisan skripsi ini yang penulis buat tetaplah ada perbedaan. Kesamaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian sebelumnya adalah tentang pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR), namun penelitian oleh penulis berfokus pada pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan upaya penanggulangannya.

G. Landasan Teori

Sesuai dengan permasalahan hukum yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka landasan teori yang akan penulis gunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan skripsi ini adalah teori perjanjian, teori tanggung jawab hukum dan teori kepastian hukum.

1. Teori perjanjian

Menurut R. Subekti sebagaimana dikutip oleh Eza Emalia dkk, perjanjian adalah: “Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.²¹

Sedangkan menurut Wirjono Projodikoro sebagaimana dikutip oleh Yenny Septiana Yenny dkk, bahwa: “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”²²

²¹Eza Amalia, M. Hosen dan Firy Oktaviarni, “Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Antara Karyawan Dengan Manajemen Axel Barbershop Kota Jambi”, *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 2(1), 64-95. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v2i1.11293>

²²Yenny Septiana Yenny, Evalina Alissa dan Dwi Suryahartati, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang dikelola oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor”. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 3(1), 144-157. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i1.13130>.

Perjanjian dapat menimbulkan wanprestasi, tidak terkecuali dalam perjanjian kredit. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa, jadi di luar kemauan debitur, debitur tidak bersalah.²³

Berdasarkan penjelasan di atas, dapatlah dikemukakan bahwa pengertian perjanjian itu adalah suatu peristiwa atau perbuatan hukum, di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

2. Teori tanggung jawab hukum.

Adapun unsur yang terkandung di dalam teori pertanggungjawaban hukum yaitu teori tanggung jawab, dan hukum itu sendiri. Kata “pertanggung jawaban” berasal dari kata dasar “tanggung jawab” yang berarti keadilan wajib menanggung segala sesuatunya, menanggung diartikan sebagai bersedia memikul (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.²⁴

Menurut Henry Campbell, bahwa terdapat dua istilah pertanggung jawaban, yaitu *liabilty* dan *responsibility*. *Liabilty* merupakan istilah hukum yang luas, maksud *liabilty* bermakna komprehensif (luas dan lengkap), termasuk hampir setiap karakter resiko atau tanggungjawab, yang mutlak, yang bergantung atau yang mungkin terjadi. *Liabilty* ini didefinisikan untuk menunjuk pada semua karakter hak dan kewajiban.²⁵

Sedangkan *responsibility* merupakan kewajiban untuk bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan, dan untuk memperbaiki atau membayar kerugian atas

²³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 20.

²⁴Nining Ratnaningsih, “*Pengertian Pertanggungjawaban, dalam lembaga bantuan hukum*”, diakses melalui madanit.com, tanggal akses, 27 Juli 2022.

²⁵*Ibid.*

kerusakan yang mungkin telah dilakukan²⁶. Antara kedua istilah ini, istilah *liability* yang sering dipakai dalam menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yakni tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* lebih menunjuk pada pertanggung jawaban politik.²⁷

Menurut salah satu pakar tentang timbulnya teori pertanggung jawaban, Roscoe Pound berpendapat bahwa timbulnya pertanggungjawaban karena suatu kewajiban atas kerugian yang ditimbulkannya terhadap pihak lain. Lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kerugian yang ditimbulkan oleh satu tindakan, tetapi juga karena suatu kesalahan.²⁸

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggungjawab dalam perbuatan melawan hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggungjawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggungjawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melawan hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.²⁹

3. Teori Kepastian Hukum

Terkait dengan kepastian hukum dikatakan oleh Radbuch dalam Budi Agus Riswandi yang mengatakan “adanya tiga cita (*idée*) dalam hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum”.³⁰

²⁶*Ibid.*

²⁷Ridwan H.R, *Op. Cit.*, hal. 249.

²⁸Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum*, diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Jakarta, Bhartara Karya Aksara, 2005, hlm 90.

²⁹Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 503.

³⁰Budi Agus Riswandi, *Aspek Hukum Internet Banking*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 167.

Dikatakan juga oleh Achmad Ali:

Keadilan menuntut agar hukum selalu mengedepankan keadilan, kemanfaatan menuntut agar hukum selalu mengedepankan manfaat, sedangkan kepastian hukum menuntut terutama adanya peraturan hukum. Kepastian hukum dalam artian undang-undang maupun suatu peraturan setelah diperundangkan akan dilaksanakan dengan pasti oleh pemerintah. Kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi hukum juga. Dalam perspektif hukum, tema kepastian pada prinsipnya selalu dikaitkan dengan hukum.³¹

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo juga mengatakan “menjelaskan, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.³² Diungkapkan juga oleh Fence M. Wantu:

Tema kepastian hukum sendiri, secara historis, merupakan tema yang muncul semenjak gagasan tentang pemisahan kekuasaan dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ada di tangan pembentuk undang-undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarkan isi undang-undang.³³

F. Metode Penelitian

1. Tipe/pendekatan penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu dengan mempelajari ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian kemudian dihubungkan dengan kenyataannya yang terjadi di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penulis menggambarkan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan

³¹Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk interpretasi undang-undang (legisprudence)*, Jakarta. Kencana Prenada Media Group. 2009, hal. 79.

³²Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 145.

³³Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011, hal. 92-93.

rumah (KPR) antara Debitur dengan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

3. Populasi dan Sampel penelitian

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini meliputi pihak Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan debitur Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi berupa masyarakat yang mengajukan kredit KPR yang mengalami permasalahan.

b. Sampel

Sampel dalam penelitian, yaitu:

Sampel diambil dengan menggunakan metode *purposive sampling*, berdasarkan kriteria yang sesuai dengan yang diteliti dan orang yang dipilih mengerti dan mengetahui akan permasalahan, yaitu masyarakat yang menjadi debitur bermasalah sebanyak 10 (sepuluh) orang. Sedangkan untuk informan yaitu 3 (tiga) orang dari Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

4. Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan cara:

a. Wawancara

Pengumpulan data melalui wawancara langsung dan mendalam yang telah ditentukan terlebih dahulu dengan memakai pedoman wawancara yang dibuat terlebih dahulu oleh penulis. Bahder Johan Nasution mengemukakan:

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian. wawancara langsung ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan sebelumnya. Dalam wawancara tersebut semua keterangan atau jawaban yang diperoleh mengenai apa yang diinginkan dicatat dan atau direkam dengan baik.³⁴

³⁴*Ibid.*, hal. 169.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun yang sosiologis) karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif.³⁵

Studi dokumen ini dipergunakan yaitu berupa perjanjian kredit pada Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

Mengenai sumber data, yaitu:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden dan informan
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, literatur-literatur, karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum.

5. Pengolahan dan Analisa Data

Dalam penelitian ini data atau bahan informasi dianalisis secara kualitatif dengan cara mengumpulkan bahan-bahan atau data yang diperoleh secara lisan atau tertulis yang kemudian dikualifikasikan. Hasil dari jawaban itu, nantinya akan dalam bentuk pernyataan-pernyataan yang didapat dari jawaban responden dituangkan dalam skripsi ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulis dalam pembahasan maka penulis akan menguraikan secara garis besarnya dari penulisan ini dengan sistematika sebagai berikut:

³⁵Amirudin, *Pengantar Metode Penulisan Hukum Cet 2*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 68.

BAB I, Pendahuluan, penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II, Tinjauan Tentang Perjanjian dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, Menguraikan mengenai landasan teori dari penelitian ini yaitu perjanjian pada umumnya, wanprestasi dalam perjanjian dan perjanjian kredit pemilikan rumah.

BAB III, Pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara Debitur dengan Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi, menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan upaya penanggulangannya.

BAB IV, Penutup, merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dari apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan setelah itu dikemukakan pula saran.