

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG PALEMBANG**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh :**

**DINA JESSICA**

**02011281621141**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDRALAYA**

**2020**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
INDRALAYA

NAMA : DINA JESSICA  
NIM : 02011281621141  
PROGRAM KEKHUSUSAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG PALEMBANG

Secara substansi telah disetujui dan dipertahankan  
dalam Ujian Komprehensif

Indralaya, 2020

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,



Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP. 197002071996032002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S.  
NIP. 196201311989031001

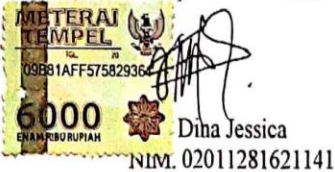
## SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Dina Jessica  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281621141  
Tempat/Tgl.Lahir : Jakarta, 5 Nopember 1997  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Inderalava, 2020



METERAI  
TEMPEL  
09B81AFF57582936  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH  
Dina Jessica  
NIM. 02011281621141

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat-Nya serta kemurahan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang”

Skripsi merupakan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam penulisan skripsi ini masalah yang dibahas mengenai penyelesaian dari kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang terjadi pada Bank Tabungan Negara cabang Palembang.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Prof.Dr.H.Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku pembimbing utama dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku pembimbing pembantu yang memberikan arahan, dukungan moral dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat selesai dan diharapkan dapat memberikan kontribusi positif dalam bidang akademis maupun praktis khususnya dikalangan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Indralaya, 2020

Dina Jessica

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GRAFIK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Ruang Lingkup .....	13
F. Kerangka Teori .....	13
G. Metode Penelitian .....	18
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	24
1. Pengertian Perjanjian .....	24
2. Asas-Asas Perjanjian .....	26
3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	33
1. Pengertian Wanprestasi .....	33

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	34
3. Akibat Hukum yang Timbul dari Wanprestasi .....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Lembaga Perbankan .....	37
1. Pengertian Bank Pada Umumnya .....	37
2. Prinsip, Fungsi, dan Tujuan Perbankan .....	40
3. Jenis Bank .....	41
D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah .....	47
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah .....	47
2. Prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah .....	48
3. Jenis Kredit Pemilikan Rumah .....	52
<b>BAB III : PEMBAHASAN .....</b>	<b>54</b>
A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Palembang .....	54
B. Bentuk Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Palembang .....	67
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran .....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Jumlah Nasabah KPR .....	9
Tabel 3.1 Perkembangan Jumlah Nasabah Kredit Macet .....	60

## **DAFTAR GRAFIK**

Grafik 3.1 Perkembangan Jumlah Nasabah Kredit Macet .....	61
---	----



## ABSTRAK

Nama : Dina Jessica  
NIM : 02011281621141  
Judul Skripsi : Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara cabang Palembang

Salah satu pemenuhan kebutuhan manusia adalah perumahan atau tempat tinggal, keinginan manusia untuk memenuhi aspek ini kadang terkendala oleh jumlah dana yang minim, sementara desakan kebutuhan semakin hari semakin meningkat. Oleh karena itu peranan perbankan dirasa sangat dibutuhkan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan menyediakan kredit perumahan yang dapat dijadikan solusi pemilikan rumah yaitu dengan menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR). Permasalahan yang akan diteliti adalah faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dan bentuk penyelesaiannya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Palembang.

Metode penelitian yang digunakan adalah empiris dengan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada berdasarkan data-data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan penelitian pustaka.

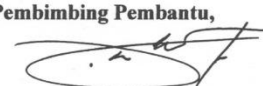
Faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dibagi menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Bentuk penyelesaian dari kredit macet di PT. Bank Tabungan Negara cabang Palembang adalah surat peringatan, surat kuasa menjual, cessie, dan lelang.

Kata Kunci : *kredit pemilikan rumah, kredit macet, penyelesaian kredit macet*

Pembimbing Utama,


  
Prof. Dr. H. Juni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,

  
Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP. 197002071996032002

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

  
Sri Turatmivah, S.H., M.Hum.  
NIP. 196511011992032001

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Kesejahteraan dari sebuah negara berkaitan dengan kebutuhan rakyatnya, salah satunya ialah kebutuhan pokok atau primer. Kebutuhan primer tersebut mencakup kebutuhan sandang, pangan dan papan. Dilihat dari perkembangan populasi penduduk Indonesia saat ini yang semakin bertambah, maka kebutuhan primer masyarakat pun menjadi semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah.<sup>1</sup> Pengertian rumah sebagaimana isi dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.

Di zaman sekarang sangat sulit untuk membangun sebuah rumah apalagi di kota besar seperti Palembang. Tidak hanya harga tanah yang terus naik, namun juga bahan bangunan yang seiring berjalannya waktu terus mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata – rata gaji yang diperoleh oleh masyarakat. Tentu saja keadaan ini tidak sesuai dengan tujuan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 yang secara implisit dapat dikatakan bahwa bangsa Indonesia mempunyai

---

<sup>1</sup> Triwibowo Yuwono, *Pembangunan Pertanian: Menuju Kedaulatan Pangan*, Yogyakarta, UGM Press, 2011, hlm. 1.

tujuan yang hendak dicapai, salah satunya adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat Indonesia, sebagaimana isi alinea ke IV Pembukaan UUD 1945, berbunyi:

“ kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia ”

Dalam garis besar haluan negara juga ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Hal ini membuat para *developer* mengeluarkan berbagai cara dan ide untuk menarik perhatian dari masyarakat. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Sesuai dengan pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.<sup>2</sup> Suatu lembaga perbankan sebagai lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian di suatu negara. Lembaga perbankan ini dimaksudkan sebagai lembaga penghubung (*intermediary*) bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana atau memerlukan dana (*lack of funds*). Sehingga dengan keadaan yang demikian dimanfaatkan oleh masing-masing bank untuk saling mengadopsi produk-produk baru sesuai potensi diri dan lingkungannya.<sup>3</sup>

Salah satu sumber dana dari perbankan diantaranya ialah dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya. Pengertian kredit sesuai Pasal 1 butir 11 Undang – Undang Perbankan ialah 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. Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*Voorovereenkomst*) dari penyerahan uang yang merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman dan mengenai hubungan – hubungan hukum diantara

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

<sup>3</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. ix.

keduanya.<sup>4</sup> Dalam praktek perbankan, setiap pemberian kredit bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit secara tertulis sebagai alat bukti. <sup>5</sup> Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur, maka tidak ada pemberian kredit itu<sup>6</sup>. Hal ini dikarenakan pada dasarnya pemberian kredit dapat diberikan oleh siapa saja yang memiliki kemauan serta kemampuan untuk itu melalui perjanjian utang piutang antara pemberi utang (kreditor) di satu pihak dan penerima pinjaman (debitur) di lain pihak.

Kebutuhan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang disebut Kredit Pemilikan Rumah disingkat KPR. Kredit pemilikan rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif dengan jaminan/agunan berupa rumah. Penyediaan dana untuk pembangunan rumah dengan fasilitas KPR ini diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPTS/1990 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut Keputusan Menteri tersebut dikatakan bahwa kredit yang diberikan oleh bank - bank yang ditetapkan Bank Indonesia dengan sumber dananya diatur oleh pemerintah dan dana bank–bank pelaksana

---

<sup>4</sup>Joni Emirzon, *Hukum Perbankan Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998, hlm.109

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm 98

diperuntukkan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah baik berpenghasilan tetap maupun tidak tetap.

Ada dua macam jenis kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu, KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, dan KPR Non Subsidi merupakan suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah, ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Bank Tabungan Negara adalah salah satu bank milik negara yang secara luas menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai tipe dan harga sehingga ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau sering dikenal dengan KPR – BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negaranya dengan menyediakan kredit pemilikan rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat Indonesia dapat

---

<sup>7</sup> Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm. 25

memiliki rumah yang memadai dan layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.<sup>8</sup>

Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR Pasal 2 butir 1 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Adapun kegunaan jaminan kredit rumah adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji dan memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan ke bank.<sup>9</sup>

Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah melainkan sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur – unsur nasabah yang cukup banyak diantaranya meliputi: sumber-sumber dana kreditur, alokasi dana, organisasi dan

---

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.320

manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah.<sup>10</sup>

Dalam hal ini bank juga memiliki kriteria atau penilaian yang menentukan apakah calon kreditur tersebut yang layak menerima kredit pemilikan rumah, salah satunya ialah kemampuan dalam membayar. Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Penilaian terhadap kemampuan membayar adalah:

- a. ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- b. ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c. kelengkapan dokumentasi kredit;
- d. kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e. kesesuaian penggunaan dana; dan
- f. kewajaran sumber pembayaran kewajiban

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Pasal 10 Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dalam sebuah kredit pemilikan rumah terdapat penggolongan lancarnya pembayaran utang yang bisa dilihat dari lima kolektibilitas kredit ini ,diantaranya:

- a. Kualitas I : Lancar
- b. Kualitas II : Dalam perhatian khusus (*special mention*)
- c. Kualitas III : Kurang Lancar (*sub-standart*)

---

<sup>10</sup> Muhammad Hatta Pratama, Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Tanpa Agunan (Studi Di Danamon Simpan Pinjam Unit Turen), *Jurnal Arena Hukum*, Vol 7, 2014, hlm 27



d. Kualitas IV : Diragukan (*doubtful loan*)

e. Kualitas V : Macet (*loss*)

Tujuan penetapan kolektibilitas kredit adalah untuk mengetahui kualitas kredit sehingga bank dapat mengantisipasi risiko secara dini karena risiko kredit dapat mempengaruhi kelangsungan usaha bank.<sup>11</sup>

Terjadinya kredit macet senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual. Kontrak dibuat sebagai instrumen yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat atau perdata khususnya dalam pembuatan kontrak.<sup>12</sup> Pelaksanaan isi kontrak yakni hak dan kewajiban hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain demikian pula sebaliknya, apabila kontrak yang dibuat itu sah menurut hukum. Kontrak yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak.<sup>13</sup> Wanprestasi itu sendiri merupakan suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur mempunyai unsur salah. Maksud unsur salah adalah adanya unsur salah pada debitur yang tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya.<sup>14</sup> Sedangkan kredit bermasalah adalah kondisi dimana debitur mengingkari janjinya membayar bunga dan atau kredit induk yang telah

---

<sup>11</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2013, hlm. 123

<sup>12</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2011, hal. 49.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 51.

<sup>14</sup> J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPperdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 3.

jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.

Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KC Palembang ditemui adanya permasalahan mengenai kredit bermasalah. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit pemilikan rumah di BTN Cabang Palembang adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan kualitas angsuran dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak *developer*/pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi.

**TABEL 1.1**  
**Jumlah Nasabah KPR**

No.	Kondisi Debitur	Umur Tunggakan	Jumlah Debitur	Persentase
1.	Lancar	0 - 0 hari	39.501	78.08%
2.	Dalam Perhatian Khusus	1 <T<= 90 hari	9.325	18.43%
3.	Kurang Lancar	90 <T<= 120 hari	183	0.36%
4.	Diragukan	120 <T<= 180 hari	148	0.29%
5.	Macet	= > 360 hari	1.435	2.84%
Jumlah Nasabah			50.592	

Sumber : Laporan Perkembangan Kolektibilitas Bulanan PT. Bank Tabungan Negara KC Palembang per Desember 2019

Sesuai dengan tabel diatas, nasabah kredit macet sebanyak 1.766 orang dengan persenan sebesar 0.49% dan nasabah KPR di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang per bulan Desember 2019 sejumlah 50.592 nasabah dengan berbagai macam golongan kolektibilitas.

Berdasarkan alasan tersebut penerima kredit kemudian melakukan wanprestasi yang berupa tidak melakukan pembayaran angsuran dan hal ini yang terjadi pada nasabah KPR pada Bank BTN Cabang Palembang. Beberapa masalah dalam kredit macet di BTN Cabang Palembang adalah seperti faktor eksternal nasabah yaitu kondisi nasabah BTN Cabang Palembang yang sedang mengalami sakit parah dan berkepanjangan, dengan kondisi ini maka penghasilan menjadi terhenti dan uang yang dimiliki oleh nasabah lebih diprioritaskan untuk biaya pengobatan terlebih dahulu. Sehingga dalam hal ini berakibat pada angsuran kreditnya menjadi terbengkalai atau macet. Kemudian juga adanya terjadi kredit macet dikarenakan nasabah dikeluarkan/di PHK dari pekerjaannya. Kondisi nasabah yang telah dikeluarkan/di PHK dari pekerjaannya secara otomatis nasabah sudah tidak mempunyai penghasilan. Selain itu, dikarenakan usaha yang sedang dijalankan oleh nasabah mengalami penurunan bahkan sampai mengalami kebangkrutan sehingga penerima kredit tidak memiliki biaya untuk membayar angsuran.<sup>15</sup> Tahun 2016, BTN telah melelang aset yang bermasalah dengan realisasi dari nilai aset kredit bermasalah

---

<sup>15</sup> Hasil Wawancara Pra-penelitian dengan Bapak Liberty Lubis, *Branch Manager* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. cabang Palembang, Pada tanggal 13 Oktober Pukul 17.00 WIB.

sekitar 600 miliar rupiah. Sedangkan pada tahun 2017, BTN melelang sekitar 1,22 triliun rupiah. Sebagian besar NPL di BTN berasal dari program KPR subsidi lama dengan sistem pembayaran *balooning system*.<sup>16</sup> Dalam hal penerima kredit tidak memenuhi kewajibannya, setiap pemberi kredit dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menangani kredit bermasalah yaitu peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan.

Berdasarkan uraian dari data di atas, maka penulis tertarik untuk menulis penelitian dalam skripsi dengan judul **Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang dihadapi oleh PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Palembang?
2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Palembang?

---

<sup>16</sup> PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. (*Online*), Diakses melalui <https://www.btn.co.id> pada tanggal 1 Oktober 2019 pukul 07.20 WIB

### **C. Tujuan Penelitian**

Bertepatan dengan rumusan masalah diatas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan penerapan dari kredit dan prosedur penyelesaian yang dilakukan terhadap kredit macet dalam suatu perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh salah satu pihak di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan faktor-faktor yang timbul dari kredit macet yang dihadapi dalam kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menginginkan dan berharap agar penelitian ini memberikan manfaat bagi penulis dan juga masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu, penulis membagi kedalam dua aspek kemanfaatan, yaitu:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran dan masukan guna pengembangan ilmu pengetahuan tentang hukum perdata khususnya hukum perbankan dalam halnya pemberian kredit pemilikan rumah serta prosedur penyelesaian kredit bermasalah, serta guna menambah literatur dan bahan-bahan informasi ilmiah.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan jawaban dan penjelasan terkait masalah yang akan diteliti yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah dan prosedur penyelesaian kredit macet yang ada di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.
- b. Memberikan manfaat berupa informasi dan gambaran kepada masyarakat pada umumnya serta pihak yang terakut khususnya pada bidang hukum perbankan.

## E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup permasalahan dalam penulisan skripsi ini dibatasi dengan hal-hal berupa faktor-faktor yang berkaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah dan bagaimana penyelesaian kredit bermasalah dari perjanjian tersebut pada Bank Tabungan Negara Cabang Palembang. Agar skripsi ini terarah dan tidak menyimpang dari judul dan permasalahan yang akan dibahas.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Perjanjian

Menurut buku yang berjudul *Verbintenissenrecht, Algemene leer der overeenkomsten* karangan C. Asser-A.S, definisi dari perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak

yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.<sup>17</sup> Sehingga singkatnya perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan berubahnya, hapusnya hak atau suatu hubungan hukum yang dengan demilikan perjanjian menghasilkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Bila suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, maka orang – orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak – pihak.

Dalam penelitian mengenai kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang ini, dapat diketahui bahwa terdapat unsur – unsur perjanjian yang harus terpenuhi agar pelaksanaan kredit pemilikan rumah dapat terlaksana. Suatu perjanjian harus memiliki unsur – unsur agar perjanjian tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Sesuai yang tertulis dalam pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, unsur – unsur perjanjian yaitu:

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

---

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 3

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa ialah upaya penyelesaian sengketa diluar litigasi (non-litigasi). Menurut Suyud Margono dalam penyelesaian sengketa terdapat beberapa bentuk penyelesaian sengketa, yaitu : konsultasi, negosiasi, arbitrase, *good offices*, *mini tial*, *summary jury trial*, *rent a judge* dan *med arb*.<sup>18</sup> Sedangkan menurut Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa terdapat 5 bentuk penyelesaian sengketa, yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli.<sup>19</sup>

Arbitrase memiliki pengertiannya tersendiri menurut Pasal 1 butir 1 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yakni cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan hal tersebut, berikut pengertian tentang bentuk – bentuk alternatif penyelesaian sengketa :

- a. Konsultasi. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu dengan pihak lain yang

---

<sup>18</sup> Suyud Margono, *Alternative Dipute Resolution and Arbitrase:Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000. hlm. 123

<sup>19</sup> Joni Emirzon, *Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan: (negosiasi, mediasi, konsoliasi, dan arbitrase)*, Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm 7



merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.<sup>20</sup>

- b. **Negosiasi.** Negosiasi sebagai sara bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur yang baku, akan tetapi prosedurnya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut..<sup>21</sup>
- c. **Konsiliasi.** Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih bersifat aktif dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa..<sup>22</sup>
- d. **Mediasi.** Mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh pihak ketiga (mediator) yang netral/tidak memihak..<sup>23</sup>
- e. **Penilaian Ahli.** Pendapat para ahli digunakan untuk suatu hal yang bersifat teknis sesuai dengan bidang keahliannya.

---

<sup>20</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 7

<sup>21</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 12.

<sup>22</sup> Muryati dkk, Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan, *Jurnal Dinamika Sosbud* 3, No.1, 2011, hal. 56.

<sup>23</sup> Marwah Diah M., Prinsip dan Bentuk – Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan, *Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat* 5.2, 2016, hal. 117

- f. Arbitrase. Arbitrase memiliki karakteristik yang mirip dengan penyelesaian sengketa adjudikatif. Sengketa dalam arbitrase diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang mana putusan arbitrase tersebut bersifat *final and binding*.

### 3. Teori Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda – benda yang dibelinya sebagai jaminan.<sup>24</sup> Namun sekarang setelah dibuatnya berbagai peraturan perundang–undangan yang berkaitan dengan jaminan, J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan – jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.

Selanjutnya menurut Salim HS, jaminan adalah keseluruhan dari kaedah-kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>25</sup> Adanya pemberi dan penerima jaminan

---

<sup>24</sup> Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hal. 12

<sup>25</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 4

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.CitraAdityaBakti, Bandung, 2004, hlm. 155

yang kemudian disebut sebagai subjek jaminan dan barang tertentu yang akan dijaminan yang kemudian disebut sebagai objek jaminan.

Dalam penelitian mengenai kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang ini, dapat dijelaskan bahwa objek yang menjadi jaminan dalam kredit ialah rumah. Kriteria jaminan yang dapat diterima oleh bank adalah yang berkaitan dengan lokasi perumahan yang dibeli oleh calon nasabah terletak di area perumahan/real estate ataupun di luar real estate. Produk kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara bertujuan untuk membeli rumah baru atau rumah bekas, apartemen, ruko dan akan menjadi jaminan bank.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian Hukum**

Jenis Penelitian yang digunakan untuk membahas penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.<sup>26</sup> Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

---

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.CitraAdityaBakti, Bandung, 2004, hlm. 155

## 2. Pendekatan Penelitian

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, digunakan pendekatan yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah – masalah yang akan dibahas oleh penulis.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini, kasus yang digunakan adalah kasus yang berkenaan dengan kredit bermasalah yang terjadi di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang.

## 3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer ini berupa fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber data untuk tujuan penelitian sehingga diharapkan nantinya penulis dapat memperoleh hasil yang sebenarnya dari obyek yang diteliti.

b. Data Sekunder.

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum, seperti di bawah ini:

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum mengikat yang berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- 5) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- 6) Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- 7) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang

meliputi dokumen, karya tulis ilmiah, buku-buku ilmiah, maupun artikel-artikel dari suatu media cetak yang erat hubungannya dengan pokok bahasan ini.<sup>27</sup>

#### **4. Teknik Penentuan *Sampling***

Cara menentukan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *Purposive/Judgemental Sampling*, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif, dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dapat mewakili.<sup>28</sup> Untuk menjawab masalah dari penelitian ini data empiris diperoleh melalui wawancara langsung dengan narasumber yaitu tujuh orang Pegawai Bank Tabungan Negara Cabang Palembang dengan jabatan dan unitnya masing-masing.

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data penelitian dalam skripsi ini menggunakan dua cara pengumpulan data, yaitu:

##### **a. Studi Lapangan**

Studi lapangan ini dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data primer. Cara yang digunakan untuk memperoleh data primer adalah melalui wawancara bebas, dimana wawancara adalah salah satu teknik yang pelaksanaannya dilakukan secara langsung berhadapan dengan yang diwawancarai ataupun secara tidak

---

<sup>27</sup> Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12

<sup>28</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 91.

langsung yang berguna untuk mendapatkan informasi secara akurat yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini bertujuan untuk menunjukkan jalan pemecahan permasalahan dari penelitian yang meliputi kajian tentang peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah dan penyelesaian kredit bermasalah dalam kredit pemilikan rumah beserta buku-buku atau artikel pendukungnya.

**6. Lokasi Penelitian**

Lokasi atau tempat penelitian ini dilakukan di Bank Tabungan Negara Cabang Palembang yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 125, Ario Kemuning, Kec. Kemuning, Kota Palembang, Sumatera Selatan.

**7. Teknik Analisis Data Penelitian**

Sesuai dengan tipe penelitian, maka metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analitis, yaitu memaparkan segala data-data yang diperoleh baik primer maupun data sekunder dan memberikan gambaran secara jelas dan sistematis mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta gejala-

gejala yang timbul dalam hubungan antara ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan keadaan di lapangan.<sup>29</sup>

#### **8. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis metode empiris, untuk itu penarikan kesimpulan dilakukan dengan cara induktif yaitu proses penarikan kesimpulan dari fakta-fakta yang ada di lokasi penelitian yang bersifat khusus dan berakhir kepada peraturan perundang-undangan yang bersifat umum.

---

<sup>29</sup> Winarno Surachmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Tarsito, Bandung, 1995, hlm. 40.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhamad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti
- Abdullah. 2012. *Penafsiran Hakim Tentang Perbedaan Antara Perkara Wanprestasi Dengan Penipuan Laporan Penelitian*. Jakarta: Puslitbang Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI
- Andi Hamzah, dkk. 2006. *Dasar – Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Burhan Ashshofa. 2001. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- CST Kansil dan Christine ST Kansil. 2002. *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Faturrahman Djamil. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta:Sinar Grafika
- Frans Hendra Winarta,. 2011. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional*. Jakarta: PT Sinar Grafika
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta:Pustaka Yustisia
- Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Ikatan Bankir Indonesia. 2013. *Memahami Bisnis Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

Joni Emirzon. 1998. *Hukum Perbankan Indonesia*. Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

\_\_\_\_\_. 2001. *Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan: (negosiasi, mediasi, konsolidasi, dan arbitrase)*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Juswito Satrio. 2012. *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya. 2003. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Kasmir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

\_\_\_\_\_. 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni

\_\_\_\_\_. 2015. *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni

Muhammad Djumhana. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

\_\_\_\_\_. 2003. *Hukum Perbankan di Indonesia (Cetakan IV)*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti

Munir Fuady. 1996. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik (Buku Kesatu)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

- \_\_\_\_\_. 2003. *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Oeripan Notohamidjojo. 2008. *Hukum Orang dan Keluarga*. Jakarta: Djambatan
- Rachmad Firdaus dan Maya Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum, Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya dengan Analisa Kredit*. Bandung: Alfabeta
- Rachmadi Usman, 2006. *Aspek-Aspek Hukum Perorangan & Keluarga di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Richard Eddy. 2010. *Aspek Legal Properti – Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: ANDI
- Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama, Cetakan Pertama*. Yogyakarta: FH UII Press
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2003. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty
- Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian (cetakan ke XVI)*. Jakarta: PT. Intermasa
- Sunaryo. 2008. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sutarno. 2003. *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta
- Suyud Margono. 2000. *Alternative Dispute Resolution and Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Triwibowo Yuwono. 2011. *Pembangunan Pertanian: Menuju Kedaulatan Pangan*, Yogyakarta: UGM Press

Winarno Surachmad. 1995. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito

Yahman. 2011. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: PT Prestasi Pustaka

Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

## **B. PERUNDANG – UNDANGAN**

Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ( Terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo )

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632

### **C. JURNAL DAN SKRIPSI**

Muryati, dkk. 2011. Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan. *Jurnal Dinamika Sosbud* 3. Nomor 1

Marwah Diah. 2016. Prinsip dan Bentuk – Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan. *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat* 5.2

Muhammad Hatta Pratama. 2014. Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Tanpa Agunan (Studi Di Danamon Simpan Pinjam Unit Turen), *Jurnal Arena Hukum*. Vol 7

Atina Wulandari. 2016. Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BTN (Persero) Cabang Surakarta, *Jurnal Repertorium*, Volume III,

Fransisca Claudia Mewoh. 2013 . Analisis Kredit Macet (PT. BANK SULUT, TBK Di Manado). *Jurnal Administrasi Bisnis*. Vol.1

M.Shidqon Prabowo dan M.Rifai. 2019. Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Jurnal Diponegoro Private Law Review*. Vol.4

Andi Nursyahriana,dkk. 2017. Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet. *Jurnal Forum Ekonomi*. Vol.19

Puteri Natalia Sari. 2010. *Pengalihan Piutang Secara Cessie dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia*. Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

### **D. INTERNET**

Abudl Rasyid. *Asas Konsensualisme Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Yang diakses dari <https://business-law-binus.ac.id/> Pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 Pukul 20.16 WIB

Erni Herawati. Perkembangan Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian. Yang diakses dari <https://business-law-binus.ac.id/> Pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 Pukul 20.42 WIB

PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. (*Online*). Yang diakses melalui <https://www.btn.co.id> pada tanggal 1 Oktober 2019 pukul 07.20 WIB

Direktorat Jenderal Perumahan dan Pemukiman, Diakses melalui <http://pembiayaan.pu.go.id> pada tanggal 28 Januari 2020 pukul 15.20 WIB.

PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. (*Online*), Diakses melalui <https://www.btn.co.id> pada tanggal 28 Januari 2020 pukul 15.30 WIB

Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri, Diakses melalui , <http://www.bi.go.id> pada tanggal 28 Januari 2020 pukul 16.00

Fathia Azkia, diakses melalui <https://www.rumah.com/panduan-properti/>, pada tanggal 2 Februari 2020 pukul 20.15