

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Semakin tingginya populasi penduduk maka semakin tinggi pula kebutuhan manusia, salah satunya dalam segi kebutuhan tempat tinggal. Pada masa ini dalam keadaan yang serba meningkat dari segi harga jual baik pangan, sandang dan lain-lain, begitu pula dengan harga penjualan rumah yang semakin melambung sehingga melampaui budget yang sudah ditentukan oleh debitur dan juga tidak sesuai dengan lokasi yang diharapkan.

Melihat perkembangan ekonomi saat ini serta terbatasnya lahan, membuat harga rumah menjadi cukup tinggi. Keadaan ini membuat masyarakat yang berpenghasilan rendah menjadi sulit untuk memiliki sebuah rumah. Salah satu alternatif yang dapat ditempuh untuk memenuhi kebutuhan akan hunian adalah mencari pinjaman melalui lembaga keuangan seperti perbankan.¹

Dari segi kredit terdapat beberapa jenis sektor konsumtif yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Peningkatan pemberian KPR oleh bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Pada sisi lain sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga ini menjadi peluang bagi bank untuk memasarkan KPR sebanyak-banyaknya.²

Pembelian rumah bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit, seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang

¹ Sandi Atmaja Siravati, "Dampak Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makroekonomi Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah", *Economics Development Analysis Journal*, vol. 7, No. 4, 2018: 1.

² M. Sulhan dan Ely Siswanto, *Bank: Konvensional & Syariah*, Malang: UIN-Malang Press, 2008, hlm 15.

harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah kebawah. Dengan demikian pembelian rumah secara kredit di kalangan masyarakat menjadi pilihan yang sangat menarik.³

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.⁴ Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut. Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Peningkatan pemberian KPR oleh bank-bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah, sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga ini menjadi peluang bagi bank-bank untuk memasarkan KPR sebanyak-banyaknya.

Dengan adanya program KPR ini, maka akan sangat bermanfaat bagi siapa saja yang ingin memiliki hunian yang lebih layak. Hanya dengan mencicil beberapa juta saja per bulannya, masyarakat sudah bisa memiliki rumah yang layak untuk dihuni, terhindar dari sistem kontrak rumah atau tinggal pada lingkungan hunian yang tidak layak. Disinilah pihak debitur muncul sebagai nasabah bank yang membutuhkan hunian yang layak dan terjangkau. Pelaksanaan pembelian KPR secara mencicil/angsuran dilakukan dengan melalui perjanjian antara bank dengan nasabah secara kredit oleh karena perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang.⁵

³ *Ibid.*, hlm 15-16.

⁴ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. IV, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 365.

⁵ *Ibid.*, hlm. 366.

Bank Mandiri merupakan salah satu bank pemerintah yang telah berubah statusnya menjadi PT (Persero). Bank konvensional terutama bank mandiri berperan serta secara aktif dalam pembangunan nasional dengan menyediakan pelayanan jasa pembiayaan dan pendanaan bagi seluruh lapisan masyarakat, salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kebutuhan perumahan rakyat di Indonesia cukup besar, dengan jumlah penduduk Indonesia lebih dari 250 juta.

PT. Bank Mandiri memfokuskan pelayanan kepada masyarakat kecil dalam upaya meningkatkan taraf hidup agar menjadi lebih baik. Fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ibrahim berpendapat kepemilikan tempat tinggal merupakan salah satu sarana angsuran bagi orang yang berkeinginan untuk memiliki rumah dengan sistem angsuran dengan penambahan bunga.⁶ Bank dapat memenuhi kebutuhan nasabah sehingga dapat memperlancar dan meningkatkan tingkat produksi operasional, dan juga untuk mempertahankan kelangsungan aktivitas calon debitur. Sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁷

KPR digunakan dalam rangka kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.⁸ Objek KPR terbagi dua yaitu KPR untuk rumah langsung (baru atau bekas) dan untuk rumah inden (belum jadi). Kedua skema tersebut memiliki proses yang berbeda dalam penyaluran kreditnya. Selain skema yang berbeda dilihat dari sifat rumahnya, perbedaan dalam proses

⁶ Ibrahim, H. R. "Pengaruh Produk Bank Syariah terhadap minat Menabung dengan Persepsi Masyarakat sebagai Variabel Moderating di Pati", *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2016: 60.

⁷ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pusaka Grahatama, 2008, hlm. 25.

⁸ Sularsi dkk, *Kajian Mengenai Praktek Perbankan di Indonesia Terhadap Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam kaitannya dengan Prinsip-prinsip Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Perkumpulan Prakarta, 2016, hlm. 8.

penyaluran kredit juga dapat dilihat dari prinsip bank yang melakukan penyaluran kredit.

PT Bank Mandiri mempunyai kelebihan dari bank lainnya dalam memberikan fasilitas KPR. Mandiri KPR merupakan kredit kepemilikan rumah (KPR) bank mandiri yang diberikan secara perseorangan untuk membeli rumah tinggal/apartemen/ ruko/rukan, baik melalui developer atau tidak. Adapun beberapa kebijakan KPR oleh Bank Mandiri berbeda dengan bank lainnya. Salah satu kebijakan tersebut mengenai beberapa fitur mandiri KPR yang tidak terdapat pada bank lainnya dan dapat dipilih nasabah sesuai dengan kebutuhan, antara lain:⁹

1. Mandiri KPR *Take Over*

Pembiayaan untuk pengambilalihan kredit dari KPR bank lain, dengan maksimum limit kredit sebesar outstanding (sisa pinjaman) terakhir di bank asal atau limit kredit baru sesuai perhitungan bank. Jadi, apabila jumlahnya lebih besar dari outstanding terakhir di bank asal, Anda bisa menggunakannya untuk memenuhi beragam kebutuhan lain.

2. Mandiri KPR *Top Up*

Penambahan limit kredit untuk mandiri KPR yang sudah berjalan minimal satu tahun, asalkan kolektibilitas (status pembayaran angsuran) berjalan lancar selama enam bulan terakhir. Adanya tambahan limit kredit memungkinkan Anda untuk memenuhi beragam kebutuhan lain.

3. Mandiri KPR *Flexible*

Sistem pembayaran angsuran yang fleksibel memungkinkan Anda untuk membeli rumah tinggal/ruko/rukan/apartemen dengan menentukan sendiri jangka waktu dan pembagian jumlah kreditnya (tersedia rekening revolving).

4. Mandiri KPR Angsuran Berjenjang

Memudahkan karyawan untuk membeli rumah, dengan keringanan berupa penundaan pembayaran sebagian angsuran pokok sampai tahun ketiga. Pada tahun keempat, jumlah angsuran akan kembali normal.

Kebijakan lainnya seperti, PT Bank Mandiri Tbk menggandeng Perum Jaminan Kredit Indonesia (Jamkrindo), Asuransi Kredit Indonesia (Askrindo),

⁹ Bank Mandiri, "Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah", terdapat disitus <https://www.bankmandiri.co.id/kpr> diakses pada tanggal 12 April 2020.

Asuransi Jasa Indonesia (Jasindo), dan Asuransi Jiwa Inhealth Indonesia (Mandiri Inhealth) untuk memberi manfaat tambahan kepada nasabah penerima kredit.

Mengenai asuransi kredit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 124/PMK.010/2008 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Lini Usaha Asuransi Kredit dan Suretyship ("PMK 124/2008"). Pasal 1 angka 2 PMK 124/2008 tersebut menyatakan: "asuransi Kredit adalah lini usaha asuransi umum yang memberikan jaminan pemenuhan kewajiban finansial penerima kredit apabila penerima kredit tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit" Asuransi ini dikenal dengan istilah asuransi jiwa kredit (*credit life insurance*). Asuransi ini termasuk dalam lingkungan asuransi jiwa dalam bentuk perlindungan kepada debitur terhadap risiko macetnya pelunasan sisa pinjaman. Asuransi jiwa kredit meng-cover ketidakmampuan debitur dalam melunasi sisa pinjaman akibat risiko meninggal dunia, mekanisme asuransi berjalan pada saat debitur meninggal dunia. Jadi peran asuransi ini dapat meringankan beban ahli waris ketika debitur tersebut meninggal, sisa utang yang belum dibayarkan akan dianggap lunas.

Pada penelitian ini, terkait dampak Covid-19 yang lagi mewabah di Indonesia sehingga berdampak pada perekonomian masyarakat menengah kebawah sehingga Presiden Joko Widodo selama satu tahun ke depan sebagai langkah meredam efek virus corona. Relaksasi berlaku untuk usaha mikro yang mengambil kredit di perbankan, termasuk pembiayaan di Industri Keuangan Non Bank (IKNB), seperti multifinance dan lembaga keuangan mikro. Menyikapi keputusan tersebut, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai regulator jasa keuangan membuat aturan teknis melalui POJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *countercyclical*. OJK menegaskan tak terdapat batasan plafon kredit atau pembiayaan selama debitur mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pada

bank atau perusahaan pembiayaan karena usahanya terdampak penyebaran Covid-19 baik secara langsung maupun tidak langsung.¹⁰

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.¹¹

Perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut akan mengikat para pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban para pihak. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur tentang hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang). Yang dimaksud dengan pinjam uang di sini adalah bahwa pemohon yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah kepada Bank Mandiri (Persero) Tbk. dan kemudian disetujui oleh Bank yang bersangkutan, maka tidak serta merta Bank tersebut menyerahkan uang kepada pemohon, tetapi akan diserahkan kepada pihak pengembang (developer) yang akan menjalankan pinjaman uang tersebut. Pihak debitur akan menerima hasilnya yaitu rumah setelah pembangunan selesai dilaksanakan oleh pihak developer.

¹⁰ Detik Finance, Bank Mandiri Gandeng Asuransi Utang Nasabah Bisa Lunas Kalau Meninggal Dunia”, terdapat disitus <https://finance.detik.com/moneter/d-2786381/bank-mandiri-gandeng-asuransi-utang-nasabah-bisa-lunas-kalau-meninggal-dunia>, diakses pada tanggal 12 April 2020.

¹¹ Dewi Puspa Aggraini, “Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah: Studi Kasus Bank Tabungan Negara”, *Jurnal Ilmiah*, Vol. 2, No. 1, 2016: 5.

Pada praktiknya, pelaksanaan kredit kepemilikan rumah ditemukan beberapa kendala seperti dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah seperti syarat kelengkapan dokumen, interview dengan debitur, bunga yang terlalu tinggi dari pihak kreditur, adanya tunggakan yang berakhir dengan wanprestasi. Kendala-kendala tersebut merupakan tidak terlaksananya atau terselesaikannya kredit kepemilikan rumah yang diikat dengan perjanjian yang berujung kepada sengketa bagi pihak bank dan nasabah. Dalam keadaan seperti ini, maka harus diambil tindakan agar masalah tersebut segera diselesaikan dengan baik oleh para pihak dan demi kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sehingga perjanjian tetap terlaksana dengan baik sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam praktiknya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu cara litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di Pengadilan, sedangkan non litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar Pengadilan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.¹² Akan tetapi, dalam perjanjian KPR biasanya telah ditentukan jalur penyelesaian yang digunakan untuk menyelesaikan ataupun mencari solusi atas sengketa tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik mengangkat judul tentang **“KENDALA-KENDALA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk DAN UPAYA SOLUSINYA”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Lembaga Jasa Keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program menyalurkan dana untuk KPR yang mengalami perkembangan seiring kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal. Terhadap hal

¹² Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 13.

ini, identifikasi masalah dalam skripsi ini mengenai permasalahan yang ditemui dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas maka permasalahan dalam penulisan hukum ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Apakah kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk?
- b. Bagaimana solusi untuk mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk?

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan proposal ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
- b. Untuk mengetahui dan memahami solusi untuk mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

1.4.2. Manfaat Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap perkembangan ilmu hukum, khususnya ilmu hukum perdata dan lembaga perbankan.
- b. Penelitian ini diharapkan pula dapat dijadikan panduan bagi lembaga perbankan, dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

1.5. Kerangka Teori, Konseptual dan Pemikiran

1.5.1. Kerangka Teori

Keberhasilan penegakan hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor yang mempunyai arti yang netral, sehingga dampak negatif atau positifnya terletak pada isi faktor tersebut. Faktor ini mempunyai hubungan saling berkaitan dengan eratnya, yang merupakan esensi serta tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum.¹³ Ada beberapa faktor terkait yang menentukan proses penegakan hukum menurut Lawrence M. Friedman yaitu komponen struktur, substansi dan kultur.¹⁴

a. Substansi Hukum (*legal substance*)

Subtansi hukum bisa dikatakan sebagai norma, aturan, dan perilaku nyata manusia yang berada pada sistem itu, di dalam subtansi hukum ada istilah “produk” yaitu suatu keputusan yang baru disusun dan baru dibuat yang mana di sini ditekankan pada suatu hukum akan dibuat jika melalui peristiwa terlebih dahulu. Seperti tertulis pada Pasal 1 KUHP ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat dihukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya”, sistem ini sangat mempengaruhi sistem hukum di Indonesia. Peluang besar bagi seorang pelanggar hukum untuk lari dari sebuah sanksi dari tindakan yang menyalahi hukum itu sendiri. Sudah banyak kasus yang terjadi di Indonesia, yang disebabkan lemahnya sistem yang sehingga para pelanggar hukum itu seolah meremehkan hukum yang ada. Subtansi hukum juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *civil law* Sistem atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagaian peraturan perundang-undangan juga telah menganut *Common Law*).

¹³ Saifullah, *Refleksi Sosiologi Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2000), hlm. 26.

¹⁴ Lawrence M.Friedman. *American Law*, W.W. Norton & Company, New York, London, hlm. 9.

Masalah yang disebabkan substansi karna Indonesia masih menggunakan hukum eropa *continental* jadi hukumnya itu menganut sistem yang Belanda dan hukum itu pun dibuat sejak dulu, contoh seorang pencuri ayam, mencuri ayam di kota A, dan di kota B itu sudah berbeda sanksi yang diterima, nah itu lah salah satu kelemahan dari hukum yang dianut di bangsa ini.

b. Struktur Hukum (*legal structure*)

Struktur hukum, yaitu kerangka bentuk yang permanen dari sistem hukum yang menjaga proses tetap berada di dalam batas-batasnya. Struktur terdiri atas: jumlah serta ukuran pengadilan, yurisdiksinya (jenis perkara yang diperiksa serta hukum acara yang digunakan), termasuk di dalam struktur ini juga mengenai penataan badan legislatif.

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik.¹⁵ Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah. Demikian juga, apabila peraturannya buruk sedangkan kualitas

¹⁵ Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis : Paradigma Ketidakberdayaan Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 40.

penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka.

c. Budaya Hukum (*legal culture*)

Budaya hukum ini pun dimaknai sebagai suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Selanjutnya Friedman merumuskan budaya hukum sebagai sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungan dengan hukum dan sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberikan pengaruh baik positif maupun negatif kepada tingkah laku yang berkaitan dengan hukum. Demikian juga kesenangan atau ketidak senangan untuk berperkara adalah bagian dari budaya hukum.¹⁶

Oleh karena itu, apa yang disebut dengan budaya hukum itu tidak lain dari keseluruhan faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempatnya yang logis dalam kerangka budaya milik masyarakat umum. Maka secara singkat dapat dikatakan bahwa yang disebut budaya hukum adalah keseluruhan sikap dari warga masyarakat dan sistem nilai yang ada dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan.

1.5.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep-konsep atau variabel variabel yang akan diamati atau diukur melalui penelitian yang akan dilaksanakan. Pengertian istilah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

¹⁶ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Bandung: Nusa Media, 2013, hlm. 13.

- a. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷
- b. Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang.¹⁸
- c. Bank 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.¹⁹
- d. Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.²⁰
- e. Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.²¹
- f. KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.²²
- g. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

¹⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006, hlm. 338.

¹⁸ O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1986, hlm. 91.

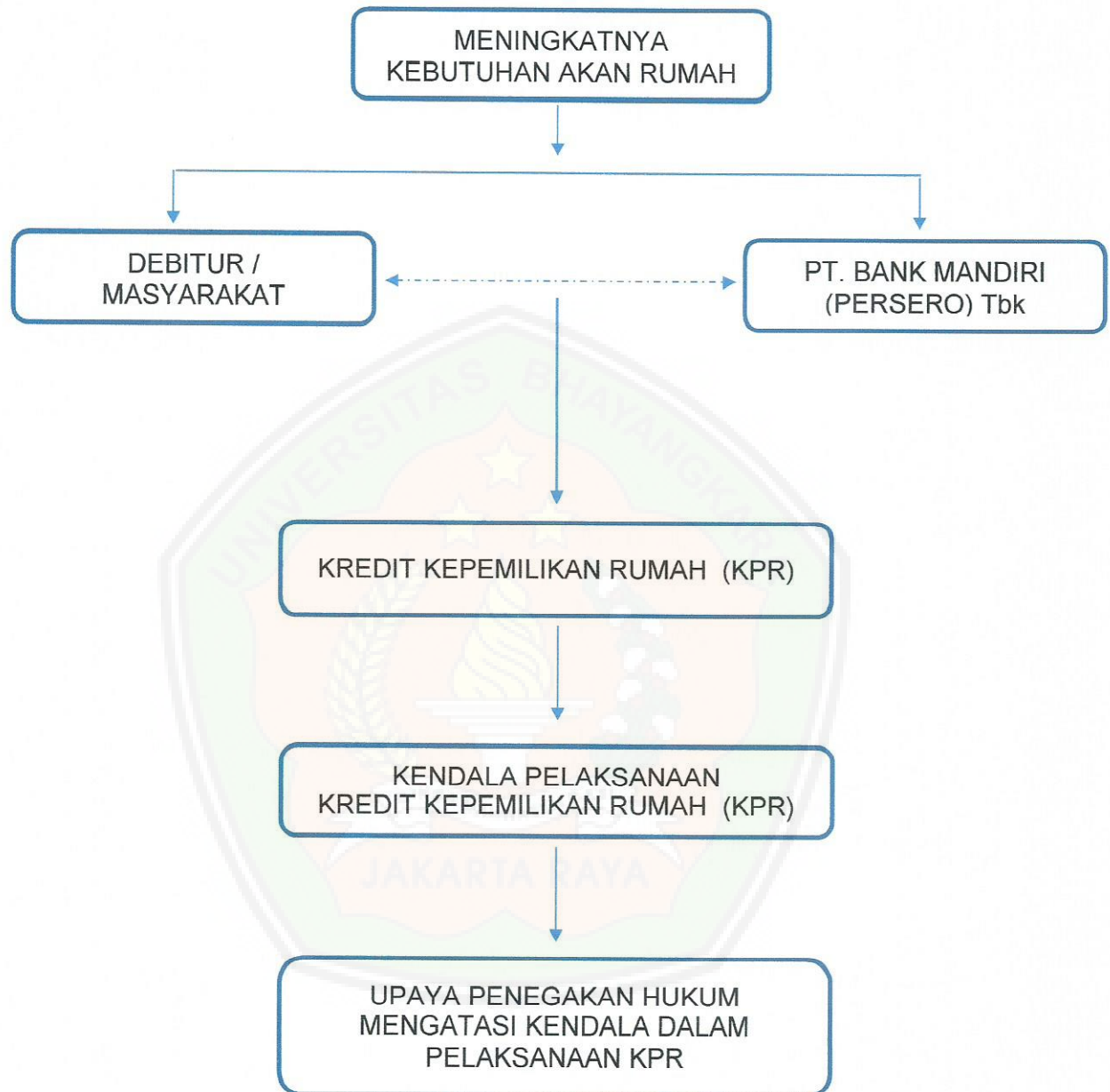
¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, Pasal 1 angka 1.

²⁰ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, 2003, hlm. 118

²¹ *Ibid.*

²² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2003, hlm. 73.

1.5.3. Kerangka Pemikiran



1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini, penyusun sistematikanya dibagi dalam 4 (empat) bab untuk mengetahui dan mempermudah uraian-uraian serta pembahasan dalam penulisan ini, sehingga dapat diketahui dengan jelas isi dan maksud dari penulisan secara keseluruhan dari setiap bab akan dibagi menjadi beberapa sub bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dimana dalam bab ini merupakan sebuah pengantar untuk membahas bab-bab berikutnya. Di dalam bab ini, akan di bahas mater-materi seperti : latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, konseptual dan pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, akan membahas mengenai perjanjian pada umumnya, pengertian perjanjian kredit, Kredit Kepemilikan Rumah, Lembaga Perbankan.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini, akan membahas mengenai Metode Penelitian dalam penulisan skripsi yang membahas mengenai sifat penelitian, pendekatan masalah, teknik pengumpulan data, teknik penyajian data dan teknik analisa data

BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, akan membahas mengenai kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan solusi untuk mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

BAB V PENUTUP

Pada bab penutup ini, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya yang menjawab rumusan masalah dan saran terkait dari kesimpulan yang dibuat,

