

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH :
STUDI KASUS DI PT. BANK BTN CABANG BEKASI**

SKRIPSI

Oleh :

Nur'Ain

201810115266



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2022**

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH :
STUDI KASUS DI PT. BANK BTN CABANG BEKASI**

SKRIPSI

Oleh :

Nur'Ain

201810115266



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah : Studi Kasus di PT. Bank BTN Cabang Bekasi.

Nama Mahasiswa : Nur'Ain

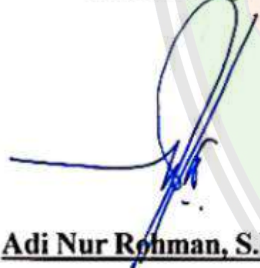
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115266

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 22 Juli 2022

MENYETUJUI,

Pembimbing I



Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag

NIDN. 0315028702

Pembimbing II



Esther Masri, S.H., M.Kn

NIDN. 0312017904

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Atas Kredit
Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan
Rumah : Studi Kasus di PT.Bank BTN
cabang Bekasi.
Nama Mahasiswa : Nur'Ain
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115266
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi :

Bekasi, 22 Juli 2022

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji

: Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag

NIDN. 0315028702

Penguji I

: Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M.Si

NIDN. 0302057403

Penguji II

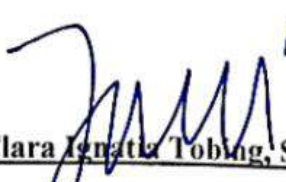
: Heru Siswanto, S.H., M.Kn

NIDN. 0302058801

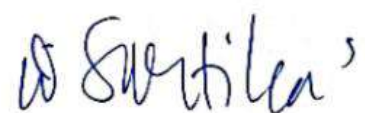
MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum


Clara Ignatia Tobing, SH.,MH

NIDN. 0314029002


Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM

NIDN.0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nur'Ain

NPM : 201810115266

Tempat, Tanggal Lahir : Bengkulu, 15 Oktober 1999

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa atas Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah : Studi Kasus di PT. Bank BTN Cabang Bekasi*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

Bekasi, 07 Juli 2022
Yang Membuat Pernyataan



Nur'Ain
NPM.201810115266

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Nur'Ain
NPM	: 201810115266
Tempat, Tanggal Lahir	: Bengkulu, 15 Oktober 1999
Program Studi	: Ilmu Hukum
Fakultas	: Hukum
Jenis Karya	: Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty-free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **"PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH : STUDI KASUS DI PT. BANK BTN CABANG BEKASI"**. Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database) mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama dan npm saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 07 Juli 2022
Yang Membuat
Pernyataan



Nur'Ain

NPM.201810115266

ABSTRAK

Nur'Ain, 201810115266, *Penyelesaian Sengketa atas kredit macet dalam perjanjian kredit KPR : Studi Kasus di PT. Bank BTN Cabang Bekasi.*

Lembaga Perbankan sebagai salah satu Lembaga keuangan mempunyai peran strategis dalam menunjang kehidupan ekonomi suatu negara, salah satu kegiatan perbankan adalah kredit pemilikan rumah. Salah satunya Bank Tabungan Negara (BTN) ditugaskan dan ditunjuk untuk berfungsi sebagai wadah pembiayaan perumahan rakyat dengan adanya kegiatan kredit pemilikan rumah. Tidak menutup kemungkinan pada proses kredit pemilikan rumah di Bank BTN banyak terjadi permasalahan seperti dengan adanya kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Upaya yang dilakukan bank BTN cabang Bekasi untuk penyelesaian kredit macet ini masih banyak terjadi ketidak sesuaian dengan peraturan, banyaknya eksekusi penyelesaian kredit macet ini dilakukan tanpa sepengetahuan debitur yang menunggak. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan penyelesaian kredit Macet dan apakah di dalam praktek di bank BTN cabang Bekasi telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Normatif-Empiris dengan pengumpulan bahan hukum dan data yang diperlukan dalam penelitian ini menggunakan Teknik kepustakaan dan wawancara, Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaturan penyelesaian kredit macet di Bank BTN cabang Bekasi dengan fakta pelaksanaan yang dilakukan bank BTN cabang Bekasi dalam upaya pelaksanaan kredit macet karena banyak ketidaksesuaian yang dilaksanakan di lapangan, dilihat dari faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet atau Non Performing Loan ini terjadi.

Kredit macet yang dilakukan oleh debitur apakah pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang dilaksanakan oleh bank BTN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan No. 10 tahun 1998 perbankan dan undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang masing-masing peraturan menjelaskan tentang bagaimana seharusnya penyelesaian kredit macet dilakukan. Penelitian ini juga menjelaskan tentang bagaimana upaya bank BTN cabang Bekasi dalam melakukan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian KPR, hak tanggungan pada proses KPR, dan strategi bank BTN dalam menghadapi pembiayaan kredit pemilikan rumah yang bermasalah. Dengan mengambil beberapa contoh kasus yang terjadi sebagai bahan perbandingan untuk diteliti dan memperkuat penulisan ini. Sehingga output yang diberikan dari adanya penelitian ini diharapkan pembaca dapat mengerti bagaimana upaya penyelesaian sengketa atas kredit macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. Bank BTN cabang Bekasi.

Kata Kunci : penyelesaian sengketa, kredit macet, KPR, hak tanggungan.

ABSTRACT

Nur'Ain, 201810115266, *Dispute Resolution of bad debts in mortgage credit agreements: A Case Study in PT. Bank BTN Bekasi Branch.*

Banking institutions as one of the financial institutions have a strategic role in supporting the economic life of a country, one of the banking activities is housing loans. One of them is the State Savings Bank (BTN) assigned and appointed to function as a forum for financing public housing with the existence of home ownership credit activities. It is possible that in the home loan process at Bank BTN there are many problems, such as bad loans made by debtors. Efforts made by the Bekasi branch of bank BTN for the settlement of bad loans are still many cases of non-compliance with regulations, many executions of the settlement of bad loans are carried out without the knowledge of the debtor who is in arrears. The problem studied in this study aims to determine the settlement of bad loans and whether in practice the Bekasi branch of bank BTN has been carried out in accordance with statutory regulations.

This study uses a normative-empirical legal research method with the collection of legal materials and data needed in this study using library and interview techniques. The problems studied in this study aim to examine the settlement of bad loans at Bank BTN Bekasi branch with the facts of implementation carried out by the bank. BTN Bekasi branch in an effort to implement bad loans due to many discrepancies carried out in the field, seen from the factors that caused this non-performing loan or non-performing loan to occur.

Bad credit carried out by the debtor whether the implementation of the settlement of bad loans carried out by bank BTN is in accordance with the legislation no. 10 of 1998 on banking and law no. 4 of 1996 concerning mortgages, as well as the Civil Code, each of which explains how the settlement of bad loans should be done. This study also explains how the efforts of the Bekasi branch of bank BTN in resolving bad loans in the mortgage agreement, mortgage rights in the mortgage process, and bank BTN's strategy in dealing with problematic mortgage financing. By taking some examples of cases that occur as comparison material to be researched and strengthen this writing. So that the output given from this research is expected that the reader can understand how to resolve disputes over bad loans in the mortgage agreement at PT. Bank BTN Bekasi branch.

Keywords: *dispute resolution, bad debts, house ownership credit, dependent rights*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alam, puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT, Zat yang hanya kepadanya-Nya memohon pertolongan. Alhamdulillah segala pertolongan, rahmat, dan kasih Sayang-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa atas Kredit Macet pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah : Studi Kasus di PT.Bank BTN Cabang Bekasi”. Shalawat dan salam kepada Rasulullah SAW yang senantiasa menjadi sumber inspirasi dan teladan terbaik untuk umat manusia.

Penulis menyadari banyak pihak yang memberikan dukungan dan bantuan selama menyelesaikan studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan terbaik kepada :

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. H.Bambang Karsono, S.H., M.H selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr.Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H.,M.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Clara Ignatia Tobing, S.H., MH selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
4. Ibu Esther Masri, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Dosen Pembimbing II yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis selama berkuliah dan dalam menyusun Tugas Akhir/Skripsi ini.
5. Bapak Adi Nur Rohman, S.H.I., M.AG. selaku dosen pembimbing I yang telah banyak sekali membantu, meluangkan waktu dan banyak memberikan kontribusi pemikiran untuk mengarahkan penulis dalam menyusun Tugas Akhir/Skripsi ini.
6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan semua pihak yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis, semoga ilmu yang diberikan menjadi berkah dan bermanfaat di dunia dan akhirat.

7. Kedua Orang Tua, Hutmansyah Asri dan Nurleli Asni, Kakek dan Nenek, H.Rimdani Karim dan Hj.Marliasni, karena dengan selalu mengingat mereka penulis selalu bersemangat untuk menggapai cita-cita. Serta keluarga besar H.Rimdani Karim
8. Ke 9 kakak kandung saya, Riki Noermansyah, Roni Oktavian, Rozi Yanuar, Astri Paulina, Saprianto, Oktaria S.Kom, Rosa Monicha, Veronica Chandra dan Yulistia Pradansyah Asri serta Kakak ipar saya, Yullian, Rio Mardiansyah, Akman Sukatara.S.pd, dan Redho Saputra yang selama ini selalu mensupport saya dalam hal apapun.
9. Kakak Sepupu, Chasana Ulfa Leoni, dan Amilia Yoanita.S.Kep, beserta Suami Nya, Januar Tri Prasetya S.H dan Akhmad Zaenal S.H, yang selama ini mensupport penulis, dari semester 1 sampai dengan sekarang di perantauan yang selalu memberi Support, Semangat, nasehat, memberi bantuan, dan selalu menemani penulis selama di perantauan.
10. Kepada Yulistia Pradansyah Asri A.Md.Li, Fitri Nanda, S.M dan Endasari Syahputri.S.Si, Fussy Vianora, yang selalu memberikan dukungan dimana pun saya berada.
11. Kepada Teman-Teman saya Tercinta, Novelsa Restu S.H, Sindy Winarti, Ahmad Rizal Baihaqi, Adyatma Pradana, dan Sanmanos Luciano yang menemani dan selalu saling membantu dari semester 1 sampai dengan akhir ini, serta Teman-teman kelas C2 yang tidak bias disebutkan satu persatu.
12. Kepada teman sekolah saya Dede Dirma, Rindiani, Anandia Erianti, Ratna Dwi Jayanti, Janni Melian Fitri, Dinda Salsanabila, dan Nadya Putriyulianti.
13. Kepada Rekan Kerja saya Ade Saputra dan Febryan Saputra yang selalu senantiasa mendengarkan saya, dan selalu membantu dalam pekerjaan saya, serta menjadi partner Mobile Legend yang handal.
14. Terimakasih penulis juga untuk semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna, penulis masih melakukan kesalahan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu, penulis meminta maaf atas kesalahan yang dilakukan penulis. Penulis berharap semoga

skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan kea rah yang lebih baik lagi. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan Rida-Nya kepada kita semua.

Bekasi,
10 Juni 2022

Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah.....	6
1.2.1 Identifikasi masalah	6
1.2.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan dan Manfaat.....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian	7
1.3.2 Manfaat Penelitian	7
1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran.....	8
1.4.1 Kerangka Teoritis	8
1.4.2 Kerangka Konseptual.....	9
1.4.3 Kerangka Pemikiran	11
1.5 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II.....	13
TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Kredit.....	13
2.1.1 Pengertian Kredit	13
2.1.2 Jenis-Jenis Kredit.....	15

2.1.3 Fungsi Kredit	18
2.1.4 Unsur-Unsur Kredit dan Prinsip Pemberian Kredit.....	19
2.2 Kredit Pemilikan Rumah	22
2.2.1 Pengertian KPR	22
2.2.2 Jenis-Jenis KPR	23
2.2.3 Syarat dan Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah	24
2.3 Perjanjian.....	26
2.3.1 Pengertian Perjanjian	26
2.3.2 Syarat Sah dalam Perjanjian	28
2.3.3 Asas-asas hukum perjanjian dan berakhirnya perjanjian.....	32
2.4 Teori Perjanjian Hukum	34
2.4.1 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	34
2.5 Teori Asas Itikad Baik.....	37
2.5.1 Pengertian asas itikad baik.....	37
2.5.2 Fungsi Asas Itikad Baik pada Perjanjian KPR	38
BAB III	42
METODE PENELITIAN.....	42
3.1 Jenis Penelitian	42
3.2 Pendekatan Penelitian.....	42
3.3. Sumber Bahan Hukum	43
3.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	43
3.5 Metode Analisis Bahan Hukum	44
3.6 Lokasi Penelitian	45
BAB IV	46
PEMBAHASAN DAN PENELITIAN	46
4.1 Jaminan dalam pemberian kredit pemilikan rumah	46
4.1.1 Dasar Hukum Perjanjian Kredit	46
4.1.2 Analisis Permohonan Kredit Pada Proses Pengajuan KPR.....	49
4.1.3 Jaminan Debitur yang Merupakan Agunan Rumah.....	51
4.1.4 Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet di Bank BTN Cabang Bekasi..	53

4.2 Hak tanggungan pada Kredit Pemilikan Rumah.....	67
4.2.1 Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda yang berkaitan dengan Tanah.....	67
4.2.2 Hak Kebendaan atas benda-benda tak Bergerak.....	69
4.2.3 Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi telah Sesuai dengan Ketentuan Undang-undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan.....	70
BAB V.....	76
PENUTUP.....	76
5.1 KESIMPULAN	76
5.2 SARAN	78
DAFTAR PUSTAKA.....	79



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Dijalanin aja, nanti juga jalan nya keluar, yang penting selalu ibadah, sholat, mengaji, sedekah, dan berbuat baik sama orang, jangan lupa selalu berusaha”

“Just do it, the way will come out, the important thing is always worship, pray, recite the Koran, give alms, and do good to people, don't forget to always try”

Persembahan

Karya Ilmiah ini saya dedikasikan kepada :

1. Kedua orang Tua, Papa Hutmansyah (alm) Asri dan Mama Nurleliasni (almh) yang karena mengingat mereka membuat saya selalu semangat menggapai cita-cita saya.
2. Nenek dan Kakek saya, H. Rimdani Karim (alm) dan Hj. Marliasni (almh)
3. Ke 9 kakak saya tercinta yang telah begitu tulus memberikan semangat, dorongan dan doa, serta dukungan.
4. Kakak sepupu saya Dang Ulfa dan Ayuk Ami yang selalu menemani saya selama saya merantau ke Bekasi, dan selalu mensupport saya dalam hal apapun.
5. Rekan kerja kantor saya yang selalu mendengarkan keluhan saya selama bekerja
6. Kepada teman-teman saya dari kecil sampai sekarang yang selalu mensupport saya
7. Teman-teman kelas C2 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.