

**PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERMASALAH PASCA COVID-19
(STUDI DI BANK BRI KANTOR CABANG PUTRI HIJAU MEDAN)**

SKRIPSI

**OLEH :
NUR AZIZAH LUBIS
198400272**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/11/23

Access From (repository.uma.ac.id)22/11/23

**PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERMASALAH PASCA COVID-19
(STUDI DI BANK BRI KANTOR CABANG PUTRI HIJAU MEDAN)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memproleh Gelar Sarjana (Strata-1)
Hukum Dalam Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas
Medan Area

OLEH :
NUR AZIZAH LUBIS
198400272



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/11/23

Access From (repository.uma.ac.id)22/11/23



HALAMAN PERNYATAN

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSALAH PASCA COVID-19 (STUDI DI BANK BRI KANTOR CABANG PUTRI HIJAU MEDAN)." Adalah benar karya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain ataupun skripsi yang dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.




**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : "PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSALAH PASCA COVID-19 (STUDI DI BANK BRI KANTOR CABANG PUTRI HIJAU MEDAN)".

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, menginfomekan/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (Database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 01 Juni 2023

Yang menyatakan


Nur Azizah Lubis
198400272

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH PASCA COVID-19.

(Studi di Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau Medan)

OLEH :

NUR AZIZAH LUBIS
NPM.19.840.0272

Penyelesaian permasalahan perjanjian kredit macet tidak selalu harus dilakukan melalui pengadilan, pengadilan hanya upaya terakhir yang diambil dalam menyelesaikan masalah kredit macet, namun juga upaya yang dilakukan diluar pengadilan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan salah satunya Bank BRI KC Putri Hijau Medan, namun dalam penyelesaian sengketa kredit macet yang dilakukan oleh Bank BRI KC Putri Hijau Medan tidak selalu berjalan mulus, dalam penelitian ini terdapat beberapa hambatan dan proses yang harus diterapkan dalam melakukan upaya penyelesaian kredit macet pada bank BRI KC Putri Hijau Medan. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah mengenai Penyelesaian sengketa kredit dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah pasca covid-19, serta bagaimana akibat hukum wanprestasi bagi debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank BRI KC Putri Hijau Medan. Metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu penelitian Hukum Yuridis Normatif yaitu dengan cara mengumpulkan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data primer dan data sekunder belaka. Hasil Pembahasan ini yaitu dalam Penyelesaian sengketa kredit dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah pasca covid-19 pada BRI KC Putri Hijau Medan adalah dengan melalui tahapan pembinaan, tahapan restrukturisasi yang berupa penjadwalan sisa pokok (PUSP) dan penjadwalan ualng sisa tunggakan (PUST) serta tahapan terakhir secara litigasi. Akibat hukum wansprestasi bagi debitur atas perjanjian kredit pemilikan rumah pasca pandemi covid-19 pada bank BRI KC Putri Hijau Medan adalah sesuai dengan pasal 1245 KUHperdata yaitu mengganti kerugian yang timbul akibat tidak dilaksankannya perjanjian serta kreditur mendapatkan perlindungan hukum secara internal dan eksternal yaitu adanya regulasi dari pemerintah yang digunakan sebagai dasar perlindungan hukum kreditur yang disebabkan debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) sesuai dengan peraturan OJK Nomor 48/POJK.03/2020.

Kata Kunci : Strategi Penyelesaian; Pembiayaan bermasalah; pandemi Covid-19

ABSTRACT

In solving the problem of bad credit agreements it does not always have to be done through the courts, the court is only the last resort taken in resolving bad credit problems, but also efforts made outside the court provided by financing institutions, one of which is Bank BRI KC Putri Hijau Medan, but in resolving bad credit disputes carried out by Bank BRI KC Putri Hijau Medan it does not always run smoothly, in this study there are several obstacles and processes that must be applied in making efforts to settle bad loans at bank BRI KC Putri Hijau Medan. The problem discussed in this thesis is regarding the settlement of credit disputes in financing problematic housing loans (KPR) after Covid-19, the legal consequences of default for debtors in the mortgage agreement (KPR) at bank BRI KC Putri Hijau Medan. The author uses the Normative Juridical Law research method, namely by collecting literature studies which are carried out by examining library materials or mere primary data and secondary data. settlement of credit disputes in financing problematic housing loans (KPR) after Covid-19 at BRI KC Putri Hijau Medan is by going through the stages of coaching, restructuring stages in the form of scheduling the remaining principal (PUSP) and rescheduling the remaining arrears (PUST) as well as the last stage in litigation. The legal consequences of default for the debtor on the post-covid-19 pandemic home ownership credit agreement at BRI KC Putri Hijau Medan bank are in accordance with article 1245 of the Civil Code, which is to compensate for losses arising from the non-implementation of the agreement and the creditor to receive legal protection internally and externally, namely the existence of regulations from the government that are used as the basis for creditor legal protection because the debtor defaults on the mortgage agreement (KPR) in accordance with OJK regulation Number 48/POJK.03/2020.

Keywords: *Settlement Strategy; Troubled financing; the Covid-19 pandemic*

KATA PENGANTAR

Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita tergolong ummatnya yang mendapat syafa'atnya dihari kemudian. Amiin ya raobbal'alamin.

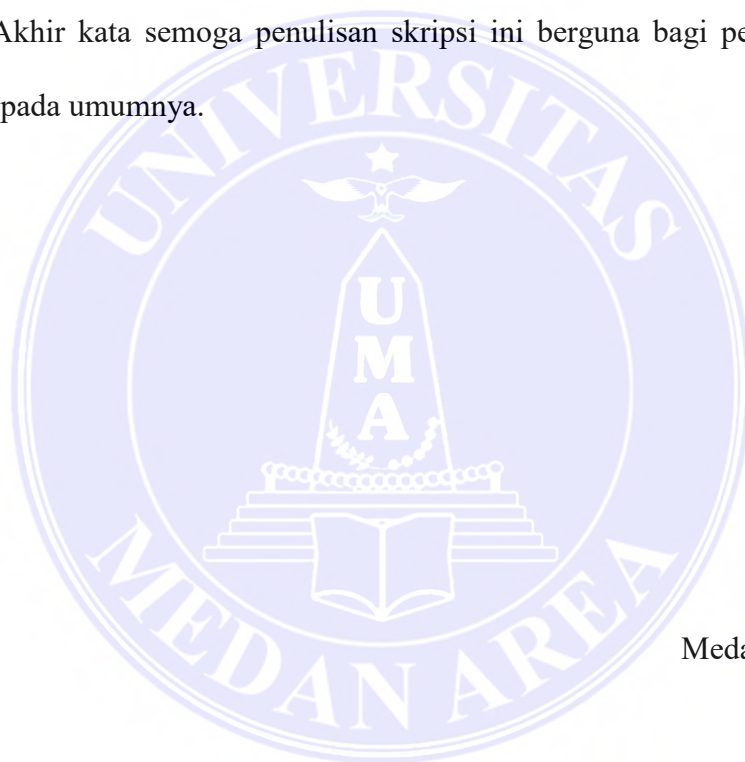
Skripsi ini penulis persembahkan teruntuk ibu dan ayah tercinta, Yusniati Rangkuti dan Jamalluddin Lubis. Kalau bukan karena doa dan wejangannyalah, penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini. Merekalah pemicu penulis dalam merangkai satu kata S-U-K-S-E-S untuk menemukan *Haqiqah al Mutlaqah (The absolute Truth)*. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada kakak, Afridah yanti Lubis, Efridah Rizky Lubis, Elvida Sari Lubis dan abang, Nanda Sukri Lubis serta adek penulis, Arpin Sakti Lubis yang selalu membantu mensupport penulis dalam membantu segala hal.

Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang **berjudulkan** Penyelesaian Sengketa Kredit Dalam Perjanjian Pembiayaan Kredit Kemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pasca Covid-19 (Studi Di Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau Medan). Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, Selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bu Anggreni Atmei Lubis, SH.,M.Hum, Selaku wakil dekan I Hukum Universitas Medan Area
4. Pak Nanang Tomi Sitorus, SH. MH, Selaku wakil dekan bidang inovasi kemahasiswaan dan alumni Universitas Medan Area.
5. Bu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH, Selaku bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bu arie Artika, SH, MH, Selaku bidang Kepidanaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Dr.Rafiqi, SH., MM. M. Kn, Selaku Pembimbing satu saya yang telah banyak membimbing saya sampai ketahap sekarang.
8. Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH, Selaku pembimbing dua saya yang telah membimbing saya juga sampai bisa ketitik sekarang ini.
9. Pak Bagus Firman Wibowo SH.MH, Selaku sekretaris saya yang telah banyak juga membimbing saya sampai ketahap sekarang.
10. Demikianjuga halnya kepada seluruh narasumber pihak bank BRI yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

11. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada sahabat penulis Nur jannah lubis, Uci Naibaho, Lola Yoana Panjaitan, Enda Kholihah, Desi Kesumawati, Sartika yang selalu membantu dan mendukung satu sama lain.

Penulis menyadari masih banyak kesalahan dalam penulisan kata demi kata yang ada dalam skripsi ini dan masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu, penulis meminta kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan dimasa yang akan datang. Akhir kata semoga penulisan skripsi ini berguna bagi penulis khususnya bagi pembaca pada umumnya.



Medan, Januari 2023

Penulis

Nur Azizah Lubis
198400272

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama Lengkap : Nur Azizah Lubis
Tempat/tgl lahir : Parbangunan, 12 Oktober 2001
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang tua

Ayah : Jamalludin Lubis
Ibu : Yusniati Rangkuti
Anak ke : 6 dari 7 bersaudara

3. Pendidikan

SD N 112 Parbangunan : 2013
MTS Panyabungan : 2016
SMK N 1 Panyabungan : 2019
Universitas Medan Area : 2023

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Keaslian Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	12
2.2. Pengertian Perjanjian	12
2.2.1 Syarat Sah Perjanjian	14
2.2.2. Bentuk-bentuk perjanjian.....	17
2.2.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	18
2.3. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan	19
2.3.1. Pengertian Pembiayaan	19
2.3.2. Unsur-Unsur Pembiayaan	20
2.3.3. Tujuan Pembiayaan.....	20
2.3.4. Fungsi Pembiayaan	21
2.3.5. Prinsip-Prinsip pembiayaan	21
2.3.6. Jenis- Jenis Pembiayaan.....	26
2.4. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Bermasalah.....	27
2.4.1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	27
2.4.2. Sebab-Sebab Pembiayaan Bermasalah	29
2.4.3. Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah	29
2.4.4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	30
2.5. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	32
2.5.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	32
2.5.2. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	33
2.5.3. Persyaratan Umum KPR	34

BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1. Waktu dan Tempat Penelitian.....	35
3.1.1. Waktu Penelitian	35
3.1.2. Tempat Penelitian.....	36
3.2. Metodologi Penelitian.....	36
3.2.1 Jenis Penelitian.....	36
3.2.2 Jenis data.....	36
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.2.4 Analisa Data	38
BAB IV PEMBAHASAN	39
4.1. Penyelesaian Sengketa Kredit Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pasca Covid-19	39
4.1.1 Jenis-Jenis Kredit Perbankan Dalam Pembiayaan Perumahan	39
4.1.2 Kriteria Kredit Bermasalah dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	42
4.1.3 Penyelesaian Sengketa Kredit dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah pasca Covid-19.	44
4.2.1 Akibat Hukum Bagi Pihak Debitur Yang Wanprestasi (Ingkar Janji) Terhadap Batas Waktu Pembayaran Kredit Pada Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan. ...	54
4.2.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.	55
4.2.3 Faktor-faktor penyebab wanprestasi oleh debitur dalam perjanjian KPR Pasca Covid.....	56
4.2.4 Akibat Hukum Wanprestasi Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank BRI KC Putri Hijau Medan.	59
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA	69



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu tujuan terbentuknya Negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan Pembangunan Nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.¹

Maka pembangunan rakyat merupakan salah satu usaha untuk memenuhi kebutuhan dasar dari kesejahteraan rakyat, oleh karena itu pemenuhan kebutuhan sandang-pangan sangat diperlukan dalam rangka penerapan kesejahteraan masyarakat misalnya dalam membangun perumahan. Rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.

Dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tercantum bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak. Penghidupan yang layak tersebut salah satunya adalah tempat tinggal, karena tempat tinggal merupakan kebutuhan utama yang harus didapatkan dengan layak.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan serta perencanaan yang seksama disertai

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kencana, 2014), hal.1.

keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Pada dasarnya, pemenuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri.

Saat ini populasi manusia semakin berkembang sehingga menyebabkan minat dan daya beli masyarakat akan tempat tinggal terus bertambah, hal tersebut menyebabkan harga tanah semakin meningkat. Akibatnya masyarakat sulit memiliki hunian rumah dengan harga yang terjangkau karena keterbatasan dana yang dimiliki. Bagi sebagian masyarakat memiliki rumah sulit dijangkau apabila harus dengan pembayaran tunai.²

Perbankan merupakan salah satu sumber dana yang berbentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. yang didalam kebutuhan tersebut menyangkut kebutuhan produktif yang bertujuan untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya, serta kepentingan yang bersifat konsumtif yang tujuannya untuk memiliki ataupun membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Seiring dengan berjalannya waktu, pemberian kredit merupakan suatu hal yang hampir semua masyarakat menjadi peran penting dalam pelaksanaannya. Pemberian kredit memiliki peran yang cukup penting dalam keuntungan yang akan diperoleh oleh bank. Pemberian kredit tersebut diberikan kepada masyarakat melalui suatu perjanjian antara pemberi dan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum dan menimbulkan suatu hubungan hukum.

² Prisilia Purwadhani, "Efektifitas Penyelesaian KPR Macet Melalui Parate Eksekusi Lelang (Studi Kasus PT Bank Tabungan Negara Prisilia (Persero), Tbk Kantor Cabang Solo)", *Journal Repertorium* Vol. 6 No. 1 (November, 2019), hal. 34.

Dalam implementasi perjanjian kredit yang sudah diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit berisikan kesepakatan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³ Ini menandakan bahwa perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur adalah ketentuan yang peraturannya memiliki standar isi yang tertuang dalam konsep tertulis yang telah disusun sesuai dengan peraturan prosedur bank itu sendiri.

Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja tanggal 16 Desember 1895, Sejak 1895 hingga saat ini BRI hadir untuk memberikan pelayanan terbaik untuk para masyarakat terutama untuk para nasabah.

Semua itu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan, dan mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Awal tahun 2020 dunia digemparkan dengan merebaknya virus baru atau Corona virus yaitu virus jenis baru yang dapat menular antara sesama manusia dengan gejala sistem pernafasan yang pada umumnya demam, batuk dan sulit bernafas sehingga dapat menyebabkan timbulnya kematian.

³ Etty Mulyati, *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hal. 22.

Asal mula virus ini berasal dari wuhan tiongkok yang mulai menyebar pada akhir tahun september 2019 yang mengakibatkan juga 65 negara ikut terinfeksi virus ini dan termasuk Indonesia salah satu negara yang terinfeksi virus ini, di Indonesia sendiri virus corona di temukan pada 2 maret 2020 yaitu dengan ditemukannya dua pasien yang positif terkena Covid-19 dan adanya penambahan jumlah pasien positif covid-19 yang bertambah dari hari ke hari di beberapa wilayah. Virus ini menyerang manusia pada sistem pernapasan, infeksi paru-paru yang berat, kerusakan pada paru-paru secara permanen, hingga menimbulkan kematian.⁴

Virus ini bisa dengan mudah menyerang tubuh manusia dan dengan cepat ditularkan, sehingga mengakibatkan banyak yang meninggal dunia dan ada juga yang dikatakan negative dan sembuh. angka jumlah pasien terinfeksi pun terus bertambah sampai pada tahun 2021 dan mulai menurun pada awal tahun 2022. Pandemi virus corona atau covid-19 telah menimbulkan dampak yang sangat besar bagi semua bidang terutama terhadap bidang perekonomian.

Bahkan perekonomian di dunia nyaris jatuh dalam jurang resesi. Penyebaran virus corona yang begitu cepat mendorong pemerintah untuk mengambil kebijakan untuk mencegah penyebaran virus corona Adapun salah satu dari kebijakan tersebut ialah memberlakukan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) daerah yang menyebabkan banyak pekerja, karyawan, maupun buruh terkena PHK.

Sehingga laju perekonomian menjadi terhambat dan usahanya tidak jalan sehingga hal tersebut menjadi faktor semakin meningkatnya permintaan pengajuan pembiayaan dibandingkan dengan produk lainnya, Sedangkan dampak negatif pandemi

⁴ Gejala-gejala infeksi virus corona, <https://www.alodokter.com> (Diakses, 19 September 2022, 21.15 WIB).

COVID-19 terhadap pembiayaan berupa terhambatnya pembayaran atau pelunasan pembiayaan sesuai jangka waktu yang telah disepakati terutama untuk nasabah yang mempunyai usaha yang terkena dampak akibat pandemi, yang mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah atau kredit macet.

Permasalahan kredit macet yang sering kali terjadi dalam dunia perbankan adalah keadaan wanprestasi dari pihak debitur yang kemudian menjadi salah satu permasalahan utama yang dialami pihak bank terutama di era pandemi covid-19. Oleh karena itu dalam kepemilikan rumah dengan fasilitas kredit dari Bank BRI meminta adanya pengikat kredit ataupun jaminan atas anggunan dari calon debitur terlebih dahulu.

Pengikatan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank BRI yang berbentuk perjanjian baku atau disebut dengan perjanjian adhesi. Perjanjian baku yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak memiliki peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁵

Klausula-klausula dalam dokumen perjanjian kredit semuanya dibakukan tanpa memberi kebebasan untuk menegosiasikan kembali isi klausula kepada pihak nasabah debitur. Dalam menjalankan bisnis perbankan yang penuh dengan resiko Bank juga tidak terlepas dari namanya resiko pembiayaan bermasalah yang sering terjadi yaitu resiko kredit yang dimana mengalami kegagalan pihak lain dalam melunasi

⁵ Asas kebebasan berkontak dalam standar kontrak perjanjian baku dalam bidang bisnis dan perdagangan, <http://legalbaking.wordpress.com> (Diakses, 16 Semtember 2022, 20.45 WIB)

kewajibannya pada bank, termasuk resiko kredit dari kegagalan debitur.⁶ Karena tidak mempunyai uang untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya karena pada dasarnya semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan bank pada debitur untuk membayar atau melunasi kredit, maka semakin besar resiko yang ditanggung oleh bank.

Bank sebagai pengelola pembiayaan harus mencari upaya untuk mengurangi dampak kerugian dari pembiayaan bermasalah tersebut. Tindakan penyelamatan atau seiring disebut restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dengan tujuan untuk menyetatkan kembali usaha debitur yang mengalami kesulitan dan permasalahan dalam mengelola keuangan sehingga dapat kembali memenuhi kewajibannya terhadap bank berupa hutang pokok dan bagi hasil.⁷

Sehingga OJK mengeluarkan peraturan terkait penanganan dampak covid-19, yang isinya terdapat lima peraturan OJK (POJK) sebagai tindak lanjut kewenangan OJK dalam pelaksanaan Perppu No.1/2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk penanganan pandemi *coronavirus Diase 2019* (Covid-19) atau dalam rangka menghadapi ancaman yang membayakakan perekonomian nasional.

POJK COVID-19 IKNB antara lain memuat ketentuan mengenai pemberian restrukturisasi pembiayaan bagi debitur yang terkena dampak COVID-19 dan berbagai ketentuan lain seperti:

- 1) Batas waktu penyampaian laporan berkala.
- 2) Pelaksanaan penilaian kemampuan dan kepatutan.

⁶ Erniati Bactihtiari, dkk, *Manajemen Resiko Perbankan*, (Jakarta : Yayasan Kita Menulis, 2021), hal. 1.

⁷ Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 66.

- 3) Penetapan kualitas aset berupa Pembiayaan dan Restrukturisasi Pembiayaan.
- 4) Perhitungan tingkat solvabilitas perusahaan asuransi, perusahaan asuransi syariah, perusahaan reasuransi, dan perusahaan reasuransi syariah.
- 5) Perhitungan kualitas pendanaan dana pensiun yang menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti.
- 6) Pelaksanaan ketentuan pengelolaan aset sesuai usia kelompok peserta (*life cycle fund*) bagi dana pensiun yang menyelenggarakan program pensiun iuran pasti.

Sehingga Bank BRI juga harus mengatur strategi agar tingkat pembiayaan bermasalah di bank BRI tidak dalam kondisi yang mengkhawatirkan pada pasca Covid-19 saat ini, karena masih banyak nasabah debitur yang mengalami kredit macet atau penundaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) KC Putri Hijau Medan akibat masa pandemi yang terjadi pada awal tahun 2020 hingga ke akhir tahun 2021 dikarenakan banyaknya nasabah yang kehilangan pekerjaannya, usahanya tidak lancar dan hambatan-hambatan yang terjadi yang mempengaruhi pendapatan mereka akibat pandemi Covid-19 yang menyebabkan adanya resesi ekonomi yang menimbulkan permasalahan kredit macet.

Dalam penyelesaian permasalahan perjanjian kredit macet tidak selalu harus dilakukan melalui pengadilan, pengadilan hanya upaya terakhir yang diambil dalam menyelesaikan masalah kredit macet, namun juga upaya yang dilakukan diluar pengadilan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan salah satunya Bank BRI KC Putri Hijau Medan, namun dalam penyelesaian sengketa kredit macet yang dilakukan oleh Bank BRI KC Putri Hijau Medan tidak selalu berjalan mulus, dalam penelitian ini

terdapat beberapa hambatan dan proses yang harus diterapkan dalam melakukan upaya penyelesaian kredit macet pada bank BRI KC Putri Hijau Medan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam proposal ini dengan judul **Penyelesaian Sengketa Kredit Dalam Perjanjian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pasca Covid-19 (Studi Di Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau Medan)**

1.2. Rumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini pasti ada ditemukan permasalahan yang akan dibahas dan akan diteliti oleh si penulis. Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa kredit dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pasca Covid-19 di BRI Kantor Cabang Putri Hijau Medan ?
2. Bagaimana akibat hukum wanprestasi bagi debitur atas perjanjian kredit pemilikan rumah pasca pandemi covid-19 pada bank BRI KC Putri Hijau Medan.

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dan penulisan skripsi yang penulis lakukan adalah :

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa kredit dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah pasca covid-19.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum wanprestasi bagi debitur atas pembayaran kredit pemilikan rumah pasca pandemi covid pada bank BRI KC Putri Hijau Medan.

1.4. Manfaat Penelitian

Selain ada tujuan dalam penulisan proposal ini penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan proposal ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan proposal ini ialah sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan penulis dan pembaca dalam karya ilmiah ini untuk mengetahui tentang hal-hal yang ada dalam perjanjian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mengetahui penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum perbankan.

2. Manfaat Secara Praktis

- a) Penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian bagi para pembaca dan para pelaku bisnis perbankan, baik debitur maupun kreditur agar dapat memahami bagaimana solusi atau penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Serta berguna sebagai bahan kajian untuk para Mahasiswa dalam menyusun Skripsi kedepannya terutama dalam bidang penyelesaian sengketa pembiayaan.
- b) Bagi Praktisi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Medan hasil penelitian dapat dijadikan Sebagai bahan masukan dalam mengambil langkah-langkah perbankan agar mengalami kemajuan pada masa mendatang.

- c) Bagi Masyarakat Sebagai referensi atau bacaan sehingga masyarakat dapat memperoleh wawasan pengetahuan yang lebih , khususnya tentang perbankan.

1.5. Keaslian Penelitian

1. Yohana Sidabutar yang bertopik “Wanprestasi Dan Peyeleaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT.Bank Rakyat Indonesia. Tbk Cabang Iskandar Muda Medan “. Dari Universitas Sumatera Utara, 2017. Dalam pembahasan yang diangkat Yohana Sidabutar guna mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi serta cara penyelesaiannya. Teknik pengumpulan data yang dibuat oleh Yohana Sidabutar (2017) yaitu dengan melakukan wawancara dan dokumentasi. Yohana Sidabutar (2017) melakukan wawancara kepada pihak bank yang profesional dalam menangani produk jenis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) penulis menanyakan berbagai hal mengenai Profil Perusahaan hingga merujuk ke judul penelitian yang diajukan. Tidak lupa penulis juga mendokumentasi saat wawancara berlangsung dan juga mencatat setiap pembicaraan yang merasa dianggap itu adalah penting. Perbedaan penuluis sekarang dengan penulis terdahulu yaitu penulis sekarang akan meneliti penyebab terjadinya kredit kepemilikan rumah yang mengalami wansprestasi.
2. Haeruddin yang bertopik “Analisis Kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Bri (Persero) Tbk Cabang Panakkukang Makassar” Dari Universitas Muhammadiyah Makassar, 2016. Dalam pembahasan yang diangkat oleh Haeruddin guna mengetahui untuk mengetahui

kelayakan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) Pada PT. Bank Bri Cabang Panakkukang. Penelitian ini menganalisis data dengan menggunakan metode deksriptif kualitatif dan kuantitatif. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis 5 C untuk non financial dan analisis keuangan untuk aspek financial debitur guna mendapatkan informasi tentang kelayakan pemberian kredit bagi nasabah.

3. Irwan Fauzi yang bertopik “Strategi Bank Bri Syariah Dalam Penanganan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta Pusat)” dari Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2017. Dalam pembahasan yang diangkat oleh Irwan Fauzi guna mengetahui bagaimana cara bank dalam mengetasi pembiayaan KPR bermasalah dan mampu meminimalisir terjadinya resiko gagal bayar dalam pembiayaan KPR yang mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah atau kredit macet yang disebabkan oleh nasabah bank itu sendiri.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1. Pengertian Perjanjian

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepakatan dari kata “*ovreenkomst*” dalam bahasa Belanda atau istilah “*agreement*” dalam bahasa Inggris. Jadi istilah “hukum perjanjian” berbeda dengan istilah “hukum perikatan”.⁸ Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah “persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut didalam persetujuan”. Dari definisi perjanjian tersebut dapat diketahui, bahwa antara kedua belah pihak melakukan hubungan hukum di lapangan harta kekayaan.

Dari hubungan tersebut terjalin suatu kesepakatan dalam bidang harta kekayaan, seperti perjanjian pemberian kredit, hutang-piutang, sewa- menyewa dan sebagainya. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang- undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan

⁸ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hal. 284.

atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.⁹

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian atau kontrak membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUHPerduta. Suatu asas hukum penting berkaitan dengan berlakunya kontrak atau perjanjian adalah kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas menentukan sendiri isi kontrak.

Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketetapan umum, dan kesusilaan. Berlakunya asas kebebasan berkontrak tersebut dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, yang menentukan bahwa “Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi semua perjanjian atau seluruh isi perjanjian, asalkan pembuatannya memenuhi syarat, berlaku bagi para pembuatnya, sama seperti perundang undangan. Pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja dan menuangkan apa saja di dalam isi sebuah kontrak.

Ketentuan hukum yang ada di dalam KUHPerduta hanya bersifat pelengkap saja, yang baru akan berlaku bagi pihak-pihak apabila pihak-pihak tidak mengaturnya sendiri di dalam isi kontrak, kecuali ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa yang memang

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hal. 18.

wajib dipatuhi. Oleh karena itu, disebutkan bahwa hukum perjanjian dalam KUHPdata bersifat terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memakai atau tidak memakainya. Apabila para pihak tidak mengaturnya sendiri di dalam kontrak, berarti dianggap telah memilih aturan dalam KUHPdata tersebut.

2.1. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang Sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

- a) Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*);
- b) Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
- c) Ada suatu hal tertentu (*object*);
- d) Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukakan itu. Keempat hal tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a) Kesepakatan

Kedua Belah Pihak Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan antara pihak. Kesepakatan ini diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek mengadakan

perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

b) Kecakapan

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

c) Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi terdiri dari perbuatan positif dan perbuatan negatif, prestasi itu terdiri atas, menyerahkan sesuatu atau memberikan sesuatu, berbuat sesuatu; dan tidak berbuat sesuatu.

d) Adanya suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya ditegaskan klausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰

Selain Syarat Sah suatu syarat perjanjian, maka perjanjian juga tidak lepas dari yang namanya Unsur-unsur perjanjian yang dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok adalah sebagai berikut:

¹⁰ I Wayan Agus Vijayantera, Ni Komang Ratih Kumala Dewi, *Pengantar Hukum Bisnis Bagian I*, (Bali: Unram Press,2021),hal.14.

a. Unsur *Esensialia*

Unsur *esensialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *esensialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang biasanya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam suatu perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* yaitu unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *esensialia*nya diketahui secara pasti, misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *esensialia* jual beli, pasti terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat jual beli menghendaki hal yang demikian.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama sama oleh para pihak.

Ruang lingkup berkontrak menurut hukum perjanjian indonesia meliputi antara lain sebagai berikut:

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa yang ingin membuat perjanjian.
- c) Kebebasan memilih objek perjanjian
- d) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

2.1. Bentuk-bentuk perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian baku, karena format perjanjian telah disampaikan oleh pihak pertama. Misalnya, pihak perusahaan sebagai pihak pertama yang sudah memiliki format perjanjian yang telah disiapkan tanpa persetujuan dari pihak kedua. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).¹¹

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.

- a) Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut

¹¹ A. Ramin, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktik*, (Makasar: Humanities Genius, 2022), hal. 49.

tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

- c) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.¹²

2.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Ada beberapa azas yang dapat ditemukan dalam Hukum Perjanjian, namun ada dua diantaranya yang merupakan asas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:

- a) Asas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.
- b) Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi atau isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Asas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹³

¹² Salim, *Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 42

¹³ Materi hukum dan Dasar-Dasar Hukum Perjanjian, <https://legalbanking.wordpress.com> (Diakses, 21 September 2022, 13.05 WIB)

- c) Asas Keadaan memaksa (*overmacht*): suatu kejadian yang tak terduga dan terjadi diluar kemampuannya sehingga terbebas dari keharusan membayar ganti kerugian.

B.Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan

2.2. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan pada prinsipnya merupakan hubungan hutang piutang antara kreditur dan debitur, dalam konsep komersial tentu dalam posisi kreditur adalah pihak yang memberi pinjaman uang dalam sekema komersial yang pada akhirnya membawa keuntungan bagi kreditur. misalnya adanya unsur bunga, provisi maupun unsur komersial yang disepakati oleh para pihak.

Pembiayaan dalam praktik komersial dapat meliputi pembiayaan produktif, seperti pembiayaan sehubungan dengan baik investasi, modal kerja maupun terkait hal lain dengan usaha.¹⁴ pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah *muntahiya bittamlik*
- c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, dan transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- d) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah.¹⁵

¹⁴ Rio Christiawan, *Hukum Pembiayaan Usaha*, (Depok: Rajawali Pers, 2021), hal. 1.

¹⁵ OJK, <https://www.ojk.go.id>, UU NO. 21 Tahun 2008 Perbankan. (Diakses, 19 Oktober 2022, 19.15 WIB)

2.2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah sebagai berikut:

a) Kepercayaan

yaitu keyakinan dari si pemberi pinjaman bahwa si penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.

b) Jangka Waktu

yaitu masa pengembalian pinjaman yang telah disepakati.

c) Risiko

yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan (*non performing loan*).

d) Balas Jasa

yaitu Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan bagi hasil atau margin.

2.2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan Pembiayaan merupakan bagian dari tujuan bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan semua pihak dalam masyarakat. Oleh karena itu tujuan pembiayaan harus mendukung visi, misi dan strategi usaha bank yaitu sebagai berikut:

- a) Mencari keuntungan (*profitability*) yaitu dengan tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan yang disalurkan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola nasabah.

- b) *Safety* atau keamanan yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.
- c) Membantu usaha nasabah, yaitu membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi ataupun dalam bentuk pembiayaan.
- d) Membantu pemerintah, yaitu semakin banyak pembiayaan yang disalurkan bank maka semakin banyak peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

2.2. Fungsi Pembiayaan

Disamping memiliki tujuan pemberian pembiayaan juga memiliki fungsi yang sangat luas fungsi kredit yang secara luas antara lain :

- a) Untuk meningkatkan daya guna uang
- b) Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas usaha
- c) Meningkatkan peredaran barang
- d) Untuk meningkatkan daya guna barang
- e) Untuk meningkatkan kegairahan usaha
- f) Sebagai alat stabilitas ekonomi
- g) Untuk meningkatkan hubungan internasional
- h) Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.¹⁶

2.2. Prinsip-Prinsip pembiayaan

Prinsip adalah sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan. Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus

¹⁶ Kasmir, *Dasar- Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada ,2014)

diperhatikan oleh pejabat bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan.

Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C yaitu:

- a) *Character*
- b) *Capacity*
- c) *Capital*
- d) *Collatera*
- e) *Condition*.¹⁷

a. *Character*

Character merupakan sifat ataupun watak seseorang dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan yang benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti, cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa social. Dari sifat dan watak itu dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

b. *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini dapat terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan *capacity* sering disebut juga *capability*.

¹⁷ Muhammad Lathief Ilham Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: Febi Uin-su Press, 2018), hal.11.

c. *Capital*

Capital digunakan Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. analisi capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman .

d. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondii ekonomi, social, politik yang ada sekarang dan prediksi yang akan mendatang penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendak benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil.

e. *Collateral*

Collateral Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik, jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang di berikan jaminan juga harus diteliti keabsahan serta kesempurnaanya sehingga terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.¹⁸ Dalam lembaga pembiayaan terdapat beberapa unsur-unsur yaitu antara lain sebagai berikut :

- a) Badan usaha, yaitu perusahaan pembiayaan yang khusus di dirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan.

¹⁸ Kasmir, *Dasar- Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 136.

- b) Kegiatan pembiayaan, yaitu melakukan pekerjaan atau aktivitas dengan cara pembiayai pada pihak-pihak atau sector usaha yang membutuhka.
- c) Penyediaan dana, yaitu perbuatan menyediakan uang untuk suatu keperluan.
- d) Resiko, yaitu resiko menjadi tanggungan bank, baik dalam reiko yang di sengaja ataupun tidak sengaja.
- e) Masyarakat, yaitu sejumlah orang yang hidup bersama di suatu tempat, yang terikat oleh suatu kebudayaan yang mereka anggap sama.¹⁹

Selain prinsip 5C, prinsip lainnya yang digunakan oleh lembaga keuangan dalam memberikan kredit adalah prinsip 7P. Dalam prinsip ini terdapat tujuh kriteria yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

a) *Personality*

Kriteria pertama adalah *personality*, yaitu kepribadian dari calon peminjam yang mengajukan kreditnya. Kriteria ini hampir sama dengan kriteria character dari prinsip 5C yang telah dijelaskan diatas, dimana melihat bagaimana keseluruhan kepribadian nasabah mencakup sikap dan perilakunya sehari-hari.

b) *Party*

Yang kedua dalam prinsip 7P adalah *party*, dimana calon peminjam dimasukkan ke dalam beberapa golongan yang terkait dengan kondisi keuangannya. Biasanya pihak bank mengklasifikasikan nasabah berdasarkan modal yang dimiliki, kepribadian, loyalitas, dan lain sebagainya. Dengan adanya perbedaan klasifikasi dan golongan ini, akan ada perbedaan pula dalam pemberian fasilitas kredit nantinya.

¹⁹ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 2.

c) *Purpose*

Kriteria yang ketiga adalah *purpose*, yaitu apa tujuan dari calon peminjam dalam mengajukan kreditnya pada lembaga keuangan. Pihak bank perlu mengetahui untuk apa dana tersebut akan digunakan, misalnya untuk modal usaha, investasi, biaya pendidikan, atau justru kegiatan konsumtif.

d) *Prospect*

Kriteria keempat dari prinsip 7P adalah *prospect*, yaitu bagaimana prospek dari usaha yang dijalankan oleh calon peminjam. Tentu saja prinsip ini berlaku khusus bagi nasabah yang mengajukan pinjaman untuk modal usaha atau bisnis yang dikelolanya. Dengan mengetahui apakah usaha dan bisnis tersebut memiliki prospek ke depan yang bagus atau tidak, maka bank pun dapat memprediksi bagaimana perkiraan kemampuan bayar dari nasabah.

e) *Payment*

Masih berkaitan dengan kriteria sebelumnya, kriteria yang kelima ini juga bertujuan mengukur bagaimana kemampuan bayar dari calon peminjam. Prinsip payment dilihat dari sumber pendapatan nasabah, kelancaran usaha yang dijalankan, hingga prospek dari usaha tersebut. Dengan begitu, pihak bank atau lembaga keuangan dapat menilai apakah nasabah tersebut memang dapat membayar kreditnya atau tidak.

f) *Profitability*

Kriteria keenam adalah *profitability*, dimana pihak bank melihat bagaimana kemampuan calon peminjam dalam menghasilkan keuntungan atau laba. Sama seperti beberapa kriteria sebelumnya, kriteria ini lebih dikhususkan pada nasabah yang meminjam untuk keperluan usahanya. Semakin tinggi tingkat *profitability* dari calon

peminjam, maka akan semakin tinggi pula kemungkinan kredit yang diajukan dapat disetujui bank.

g) *Protection*

Tidak jauh berbeda dengan kriteria *collateral* pada prinsip 5C, kriteria *protection* ini juga mengacu pada jaminan yang dapat diberikan oleh calon peminjam. Selain jaminan berupa barang seperti aset rumah atau perusahaan, *protection* ini juga dapat berupa jaminan asuransi yang dimiliki oleh nasabah.

Setelah dilakukan analisis tersebut dapat di ambil keputusan apakah nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak.

2.2. Jenis- Jenis Pembiayaan

Dalam menjelaskan jenis-jenis pembiayaan dapat dilihat dari tujuannya, waktunya, jaminan serta orang yang menerima dan memberi pembiayaan. Dan jenis-jenis pembiayaan antara lain sebagai berikut:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi ,baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau hasil produksi untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*), serta fasilitas - fasilitas uang sangat erat kaitannya dengan itu.

Sedangkan berdasarkan dari segi unsur balas jasa pembiayaan atau mekanisme pengembalian keuntungan, operasional pembiayaan dibagi dalam dua jenis pembiayaan yaitu dapat dibagi menjadi 2, yaitu pembiayaan konvensional dan pembiayaan syariah yang pembagiannya antara lain sebagai berikut:

1) Pembiayaan Konvensional

Pembiayaan Konvensional merupakan kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat yang dilakukan oleh Bank Konvensional, dalam perbankan Konvensional, pembiayaan lebih dikenal dengan istilah Kredit atau pinjaman yang artinya adanya penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2) Pembiayaan Syariah

Pembiayaan Syariah merupakan kegiatan penyaluran dana yang dilakukan Bank Syariah yang berprinsip pada konsep Perbankan Syariah atau Perbankan Islam yang di dasari oleh larangan agama islam untuk meminjamkan dan dengan mengharapkan keuntungan yang berupa bunga ataupun disebut juga dengan riba.

C. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Bermasalah

2.3. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu pembiayaan yang mengalami kesulitan pembayaran serta pelunasan yang di akibatkan adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan ataupun kondisi di luar kemampuan debitur.

Pembiayaan yang bermasalah merupakan salah satu resiko terbesar yang terdapat dalam dunia perbankan yang dapat memberikan dampak yang buruk bagi kesehatan bank, salah satu dampaknya yaitu tidak terlunasinya pembiayaan baik sebahagian ataupun keseluruhan karena semakin besar pembiayaan bermasalah maka akan berdampak buruk terhadap tangka Kesehatan likuiditas bank dan ini berpengaruh

juga pada tingkat kepercayaan para deposan yang menitipkan dananya. Dan pembiayaan menetapkan kualitas yang ditetapkan menjadi 5 golongan antara lain sebagai berikut:

- a. Lancar, yang merupakan pembiayaan yang tidak ada tunggakan margin maupun angsuran pokok, dan pinjaman belum jatuh tempo atau tepat waktu. Pembayaran angsuran mendatang diperkirakan lancar atau sesuai jadwal dan tidak diragukan sama sekali.
- b. Dalam Perhatian Khusus, yang merupakan pembiayaan yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan atau kelayakan debitur. Hal ini misalnya ditandai dengan penurunan profit margin dan omset penjualan nasabah yang mana berpengaruh terhadap pembayaran angsuran..
- c. Kurang Lancar, yaitu merupakan pembiayaan yang mana pembayaran margin dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena adanya perubahan yang tidak menguntungkan dari segi keuangan dan manajemen debitur, kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan, atau sangat tidak memadainya agunan. Pada tahap ini belum tampak kerugian pada bank. Namun bila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut, maka kemungkinan akan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat bank, antara lain dengan mengurangi eksposur bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan yang berarti.
- d. Diragukan, merupakan pembiayaan yang seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun waktunya. Tindakan yang cermat dan tepat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.

- e. Macet Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas pembiayaan yang diberikan.

Dari 5 (lima) golongan diatas yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan dalam perhatian khusus hingga golongan macet.

2.3. Sebab-Sebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam penjelasan pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992. UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah antara lain, dinyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat, asas-asas itu antara lain:

- a. Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar.
- b. Margin/Bagi Hasil/*fee* tidak dibayar.
- c. Membengkaknya biaya yang dikeluarkan.
- d. Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).²⁰

2.3. Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu resiko kemacetan dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Seakurat apapun pihak perbankan menganalisis setiap permohonan pembiayaan akan ada kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah atau kemacetan didalam pembayaran.

²⁰ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal.72.

Dalam lembaga keuangan tentunya pembiayaan bermasalah menjadi musuh nomor satu dalam sebuah pengembangan usaha, keberadaannya mempengaruhi rentabilitas usaha dan menurunkan tingkat kualitas aktiva produktif.

Faktor Penyebab pembiayaan bermasalah dapat di bagi menjadi 2 yaitu faktor internal dan faktor eksternal:

a. Faktor internal

Faktor internal adalah faktor yang ada didalam perusahaan sendiri, serta faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial, timbulnya berbagai kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh adanya faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, adanya kelemahannya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, serta permodalan yang tidak cukup.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal merupakan faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti adanya bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, ataupun adanya perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain. Untuk mengetahui Langkah yang perlu diambil dalam menghadapi kredit atau pembiayaan macet terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya kemacetan pembayaran.

2.3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang sering terjadi apabila pembiayaan masuk kedalam kategori Golongan V (Macet). penyelesaiannya merupakan tindakan dan upaya untuk menarik kembali pembiayaan debitur dengan kategori macet, terutama

yang sudah jatuh tempo ataupun adanya penundaan pembayaran dengan tanggal yang disepakati.

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu faktor terhambatnya jalannya pembayaran ataupun pelunasan kredit, pembiayaan bermasalah yang perlu diatasi dalam penyelesaian apabila dengan upaya *restrukturisasi* tidak dapat dilakukan atau tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah tetap berada dalam golongan macet. Dalam ini bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif/kuratif, dalam rangka memberikan konsekuensi ataupun pengendalian. Secara garis besar, usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, yaitu sebagai berikut:

- a. Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerja sama antara pihak debitur dengan pihak kreditur, yang dalam hal ini disebut sebagai “penyelesaian secara damai” atau “penyelesaian secara persuasi”.
- b. Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga cara penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan kepada hak-hak yang dimiliki oleh pihak kreditur. Dalam hal ini penyelesaian tersebut disebut penyelesaian secara paksa. Dan Sumber sumber penyelesaian pembiayaan antara lain:
 - 1) Barang-barang yang dijaminkan kepada bank
 - 2) Jaminan pereorangan
 - 3) Seluruh harta kekayaan debitur dan pemberi jaminan
 - 4) Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi utang debitur

D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.4. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pengertian KPR dan Dasar Hukum KPR Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sebuah fasilitas kredit yang diberikan untuk nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Jenis KPR ada dua macam, yaitu:

- a. KPR subsidi adalah jenis KPR yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. KPR ini sebenarnya disediakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Subsidi yang diberikan dapat berupa subsidi meringan kredit, dan subsidi menambahkan pembangunan perbaikan rumah.
- b. KPR Non-Subsidi yaitu fasilitas kredit yang diberikan untuk semua lapisan masyarakat yang mampu memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan.²¹ Landasan hukum KPR Syariah pada dasarnya bersumber pada al-quran dan hadits. Sedangkan berlakunya hukum disuatu Negara adalah berdasarkan sumber hukum positif yang berlaku yang ditetapkan oleh Negara.

Bank Indonesia selaku bank sentral yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran di Indonesia mengeluarkan peraturan mengenai besaran uang muka yang harus disiapkan ketika akan melakukan kredit pemilikan rumah (KPR).

Pada awalnya, peraturan Bank Indonesia (PBI) terkait KPR menyatakan bahwa calon nasabah KPR harus menyiapkan uang muka sebesar 30% dari total harga rumah.

²¹ Kumpulan bermacam-macam Artikel atau Pengertian-Kpr, <http://artikel2.com>, (Diakses, 03 Desember 2022, 21.15 WIB)

Namun peraturan tersebut mengalami penyempurnaan dan muncul beberapa pembaruan. Salah satunya adalah uang muka yang tadinya sebesar 30%, kini diturunkan menjadi hanya perlu menyiapkan sebesar 20% saja.

Hal tersebut tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang rasio *loan to value* atau rasio *financing to value* untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

Dalam mekanismenya Pembiayaan Kepemilikan Rumah berbasis konvensional menggunakan sistem kredit yang biasa diterapkan oleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara Konvensional, yang dikenal dengan sistem bunga. Sedangkan mekanisme yang digunakan oleh Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah biasa dikenal dengan sistem pembiayaan (*murabahah*) akat jual-beli.

Dalam daftar istilah buku himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli

2.4. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu dapat memberikan keuntungan bagi nasabah yang melakukan perkredit kepemilikan rumah antara lain sebagai berikut:

- a. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah melainkan Nasabah hanya cukup menyediakan uang muka.
- b. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan
- c. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
- d. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.
- e. Adanya jual beli (Murabahah),

2.4. Persyaratan Umum KPR

Dalam perkreditan kepemilikan rumah kpr memiliki Persyaratan umum yaitu sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Perorangan bukan badan usaha
- c. Usia minimal 21 tahun dan pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum 55 tahun.
- d. Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
- e. Tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia
- f. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank
- g. Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah
- h. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penilaian bulan 31 Dalam pemaparan di atas dapat diketahui bahwa hal penting dalam pengajuan pembiayaan KPR nasabah harus berkewarga negaraan Indonesia dan nasabah tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1. Waktu Penelitian :

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Maret 2023 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

NO	KEGIATAN	BULAN																KET
		AGUSTUS 2022				JANUARI 2022				MARET 2023				MEI 2023				
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
1	Pengajuan Judul																	
2	Seminar Proposal																	
3	Penelitian																	
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																	
5	Seminar Hasil																	
6	Sidang Meja Hijau																	

3.1. Tempat Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di PT. BRI KC PUTRI HIJAU MEDAN, Jl. Putri Hijau No. 2, Kec. Medan Barat, Kota Medan.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan adalah Hukum Yuridis Normatif (metode hukum normatif) yaitu suatu penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif berupa penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian yuridis normative membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum.²²

Dengan menggunakan metode berfikir deduktif yaitu suatu proses berfikir yang bertolak dari kenyataan yang bersifat khusus dengan memakai logika tertentu adalah suatu sistem penyusunan fakta yang telah diketahui guna mencapai kesimpulan.²³ Oleh karena itu peneliti ingin menggambarkan fakta-fakta mengenai tentang penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah pasca covid-19 di Bank BRI KC Putri Hijau Medan.

3.2. Jenis Data

Istilah data pada umumnya tidak hanya dijumpai pada kegiatan penelitian saja, namun pada kegiatan lain dari berbagai bidang. Data kemudian menjadi informasi awal yang dikumpulkan dari beberapa fakta di lapangan dan media lain. Kumpulan data ini kemudian bisa digunakan untuk menarik informasi utama ataupun

²² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Garafika, Jakarta, 2009, hal. 24.

²³ Elfrianto, Gusman Lesmana, *Metode Penelitian Pendidikan*, UMSUPRESS, Medan, 2022, hal.3.

menarik kesimpulan dari suatu masalah dilapangan sesuai dengan faktanya. Adapun jenis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis data Primer karena bersumber langsung dari hasil wawancara kepada pihak internal Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau Medan mengenai. strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada masa pasca Covid-19. Data primer terdiri dari 2 bahan hukum yaitu bahan hukum Primer dan bahan hukum sukunder.

- a. Bahan hukum primer, adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh peneliti dari orang yang bersangkutan. Untuk itu penulis langsung terjun kelapangan guna memperoleh fakta-fakta yang akurat dengan mewawancarai pihak internal Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau Medan mengenai, Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada masa pasca Covid-19. Sedangkan,
- b. Bahan hukum Sekunder, adalah data pelengkap dari data primer yang terkait langsung ataupun tidak langsung dengan objek penelitian. Bersumber dari literature, artikel, karya ilmiah, dan bahan analisis yang berhubungan dengan penelitian ini, Peneliti tinggal memanfaatkan data tersebut menurut kebutuhannya.

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka memperoleh data yang relevan dengan pembahasan tulisan ini, maka Penulis melakukan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a) *Library Research* (Penelitian Kepustakaan)

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literature-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah-masalah yang akan dipecahkan.

b) *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak di publikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Dalam hal ini peneliti langsung meneliti ke Bank BRI KC Putri Hijau Medan guna memperoleh memperoleh data atau informasi langsung dengan pihak- pihak yang berkompeten yaitu Kepala Cabang Bank serta karyawan di Bank BRI KC Putri Hijau Medan mengenai permasalahan yang dikaji melalui wawancara. Metode wawancara ini digunakan untuk mengetahui dengan hubungan dengan sumber data, melalui tanya jawab guna mendapatkan informasi yang diperlukan.

3.2. Analisa Data

Untuk melakukan analisa data serta menarik kesimpulan penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, majalah maupun media massa, perundang-undangan dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya data primer dan skunder yang dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) KC Putri Hijau Medan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini mengenai Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah serta akibat hukum bagi pihak debitur apabila melakukan wanprestasi (ingkar janji) Pada Masa Pandemi Covid 19 Studi Kasus pada PT BRI Cabang Putri Hijau Medan, berdasarkan hasil penelitian maka penulis dapat mengambil kesimpulan penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah pada masa Covid -19 di bank BRI cabang putri hijau Medan sudah berjalan dengan baik dan terbukti dapat menurunkan Tingkat Pembiayaan Bermasalah antara lain:

1. Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh PT BRI Cabang putri hijau Medan ialah pembinaan dan litigasi ,tidak ada perbedaan antara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Masa Covid-19 dan sebelum adanya pandemi ,tetapi perbedaannya terletak pada Pola kerjanya ,pada saat pandemi pihak Bank lebih banyak melakukan pembinaan terhadap debitur yaitu dengan melakukan restrukturisasi ,program restukturisasi ini merupakan peraturan dari OJK. Pada saat pandemi covid 19 penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jalur litigasi masih tetap ada, tetapi lebih di minimalisirkan dan fokus kepada pembinaan kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah dengan kata lain *effort* yang digunakan PT BRI Kc Putri Hijau Medan tetap sama tetapi pola yang dilakukan pada saat pandemi berbeda yaitu penyelesaian di minimalisir dan pembinaan dioptimalkan.

2. Akibat hukum yang dihadapi debitur apabila melakukan wanprestasi (ingkar janji) yaitu mengganti kerugian yang timbul akibat wanprestasi atau tidak terpenuhinya prestasi/kewajiban dari salah satu pihak dalam keadaan sengaja maupun dalam keadaan lalai sesuai dengan isi Pasal 1243 KUHPerdara, namun bagi nasabah dalam keadaan memaksa dapat dilepaskan dari tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tidak dilaksanakannya suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Pandemi Covid-19 merupakan sebuah bencana non alam yang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa yang menyebabkan terjadi perubahan ataupun addendum perjanjian untuk menjalankan kewajiban di waktu lain jika disepakati oleh para pihak, namun masih ada beberapa pihak yang tidak dapat menjalankan kewajibannya sesuai dengan perubahan isi perjanjian tersebut. Untuk itu pihak bank terlebih dahulu meantisipasi adanya wanprestasi dari salah satu pihak terutama pada pihak debitur sehingga pihak menggunakan prinsip tidak akan memberikan sertifikat rumah menjadi hak milik oleh para nasabah sebelum nasabah itu melunasi anggsurannya sebesar 90%. dan perlindungan hukum bagi kreditur dapat diberikan perlindungan secara internal maupun eksternal. Bentuk perlindungan hukum eksternal yaitu adanya regulasi dari pemerintah yang digunakan sebagai dasar perlindungan hukum kreditur yang disebabkan debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akibat Pandemi COVID-19 yakni Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020,

B.Saran

1. Bagi pihak Bagi Pihak BRI KC. Putri Hijau Medan lebih memperbaiki dan lebih mengoptimalkan lagi strategi penyelesaian di BRI KC Putri Hijau medan, dan harus meningkatkan profesionalisme karyawan serta meningkatkan citra yang ramah kepada nasabah. Selain itu, diperlukan inovasi produk dari BRI Putri Hijau Medan dan kemudahan akses agar mempermudah masyarakat mengetahui dan menggunakan produk. Serta memperbaiki kendala-kendala yang ada selama melakukan kegiatan menangani pembiayaan bermasalah.
2. Akibat hukum atas penundaan pemenuhan kewajiban debitur terhadap kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah akibat pandemi Covid-19 harus lebih mengedepankan likuiditas bank terhadap pelaksanaan kredit tersebut. Dan dalam pemberian sanksi lebih jelas dan tegas dalam penegakannya sehingga dapat terwujud kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amriani Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Arifin Zainul. 2006. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Bactihtiar, Ernati dkk. 2021. *Manajemen Resiko Perbankan*, Jakarta: Yayasan kita menulis.
- Christiawan, Rio. 2014. *Hukum Pembiayaan Usaha*, Depok: Rajawali Pers.
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermawan, Sigit, Amirullah. 2016. *Metode Penelitian Bisnis*, Malang:Media Nusa Creative.
- Husin. 2017. *Aspek Legal Kredit dan Jaminan pada Bank Perkreditan Rakyat*, Bandung : Alumni BS-Almin.
- Indonesia Ikatan Bankir. 2013. *Memahami Bisnis Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- 2014. *Mengelola Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Jumhana Muhammad . 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kasmir. 2014. *Dasar- Dasar Perbankan* ,Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mulyati Ety. 2016. *Kredit Perbankan*, Bandung: PT Refika Aditama.
- Nasution, Muhammad Lathief Ilham. 2018. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Medan:Febi Uin-su Press.
- Rahman Hasanuddin. 2018. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rilda Murniati, Muhammad Abdulkadir. 2000. *Lembaga keuangan dan pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kencana.
- Simanjuntak,P. N. H. 2015. *Hukum Perdata Indonesia* ,Jakarta: Prenadamedia Group.

- Siregar Syofian. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2013.
- Subadi, Eka Jaya. 2019. *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan*, Yogyakarta: Nusamedia.
- Sukmandinata, Nana Syaodih. 2011. *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung : Bandung Remaja Rosdakarya,
- Sunaryo. 2019. *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Vijayantera, I Wayan Agus , Ni Komang Ratih Kumala Dewi. 2021. *Pengantar Hukum Bisnis Bagian I*, Bali: Unram Press.
- Wangasidjaja A. 2012. *pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta :PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yahman. 2011. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Yudha Agus, Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian. Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group

B.Undang-undang

- Peraturan OJK No. 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.
- Peraturan OJK NO. 14/POJK.05/2020 tentang Kebijakan *Countercyclical Dampak penyebaran Coronavirus Disease 2019*.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor. 7/2/PBI/2005 *tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank umum*
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 1 Tahun 2020 *tentang Kebijakan Keuangan Negara*
- Peraturan Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor. 11 /POJK.03/2020 *tentang Stimulus Perekonomian Nasional*

C. Jurnal/Wubsite/Artikel

- Purwadhani,Prisilia. 2019. Efektifitas Penyelesaian KPR Macet Melalui Parate Eksekusi Lelang Studi Kasus PT Bank Tabungan Negara Prisilia Persero, Tbk Kantor Cabang Solo.
- Agus Prasety. 2022. Pengaruh restrukturisasi kredit dan tingkat suku bunga koperasi terhadap loan to deposit ratio pada bank rakyat Indonesia TBK.
- Junaedi. 2020. Restrukturisasi Kredit UMKM Akibat Covid-19 Yang Diketahui Oleh Debitur. Supremasi Hukum.
- Natan Luntungan. 2018. Penyelesaian Kredit Bermasalah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Lex Private.
- Ari Zulfikri dkk. 2019. Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah Bank BNI Syariah Cabang Bogork.
- Frisyudha, Aryabang Bang, I. Nyoman Putu Budiarta, and Ni Komang Arini Styawati. 2021. Renegosiasi sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Selama Masa Pandemi Covid-19. Konstruksi Hukum .
- Rafiqi, R., & Marsella, M.(2020). Legal Satisfaction Of Electronic Authentic Diction Made Notary In Facing Industrial Revolution 4.0. Budapest Internasional Research And Critics Institute-Journal (BRICI-JOURNAL), 3(1), 328-333.
- Fitri, Wardatul. 2020. Mplikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan. Supremasi Hukum: Kajian Ilmu Hukum.
- Dewangker, Arie Exchell Prayogo. 2020. Penggunaan Klausula Force Majeure Dalam Kondisi Pandemi. Education and development.
- Satradinata, Dhevi Nayasari, and Bambang Eko Muljono. 2020. Analisis Hukum Relaksasi Kreadit Saat Pandemi Corona Dengan Kelonggaran Kredit Berdasarkan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK. 03/2020. Sains Sosio Humaniora.

Aminah. 2020. Pengaruh Pandemi Covid-19 Pada Pelaksanaan Perjanjian. Diponegoro private law review.

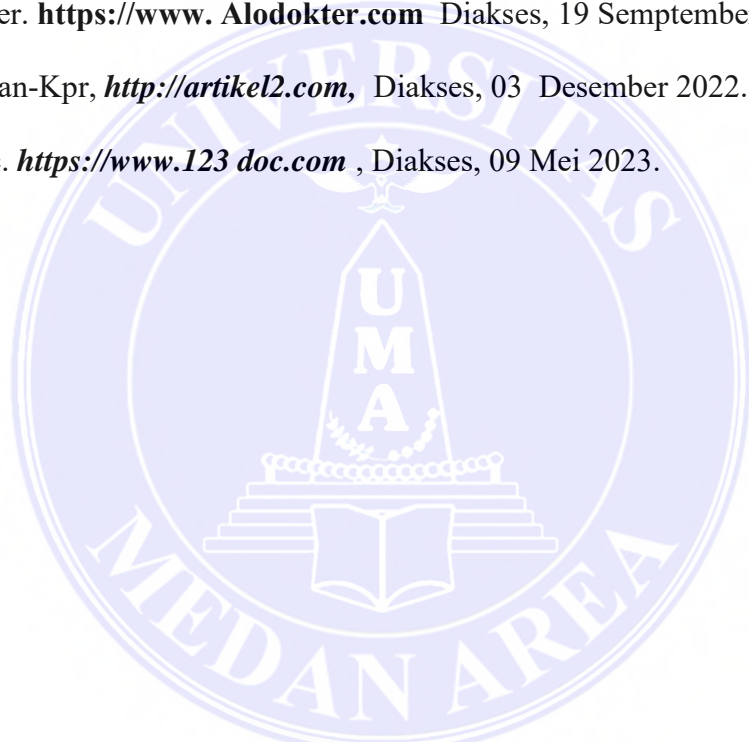
D.Website

Bagaskara.<http://legalbaking.wordpress.com> Diakses ,16 Semtember 2022.

Alodokter. [https://www. Alodokter.com](https://www.Alodokter.com) Diakses, 19 Semptember 2022.

Pengertian-Kpr, <http://artikel2.com>, Diakses, 03 Desember 2022.

123 doc. <https://www.123 doc.com> , Diakses, 09 Mei 2023.



LAMPIRAN

1. Daftar Pertanyaan Wawancara Pada Pihak Bank Bri Kantor Cabang Putri Hijau Medan

1. Berapa banyak nasabah yang ikut program KPR bersubsidi di masa pandemi covid-19 dan sesudah selesainya pandemi covid-19?

Hasil wawancara : Pada masa pandemi covid-19 jumlah KPR subsidi hampir mencapai 70 % dan setelah pandemi jumlah pengajuan permohonan KPR Subsidi Meningkatkan yang persennya mencapai 80% lebih pada kantor bank BRI KC Putri Hijau Medan.

2. Berapa persen nasabah yang menunggak pembayaran KPR bersubsidi selesai pandemi COVID-19 ini?

Hasil wawancara: Nasabah yang melakukan penunggakan setelah adanya pandemi yaitu berkisaran 10-15 % termasuk dalam penanganan peraturan OJK No 11/POJK.03/2020. Pada masa pandemi kemarin.

3. Apakah ada yang membedakan program penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi sesudah dan sebelum pandemi COVID-19?

Hasil wawancara: Kalau sistem proses pengajuan maupun syarat-syarat nya hampir sama dengan sebelum adanya pandemi maupun sesudah selesainya pandemi. cuman pada masa pandemi pihak bank lebih mengutamakan nasabah debitur yang berpenghasilan tetap dengan kata lain Nasabah debitur yang berpenghasilan tidak tetap seperti pedagang-pedagang ataupun karyawan swasta

biasa belum bisa diproses pengajuan KPR nya di bank BRI KC Putri Hijau Medan.

4. Bagaimana cara pihak BRI KC Putri Hijau medan mensosialisasikan program KPR bersubsidi setelah COVID-19 kepada Masyarakat yang Berpenghasilan Rendah Atau pun nasabah yg terkena PHK dimasa covid 19.

Hasil wawancara: Cara mensosialisasikan lebih ke pihak developer langsung, setelah selesai semua persyaratan maupun prosedur pengajuan barulah ke pihak Bank BRI.

5. Daerah mana saja yang menjadi pengalokasian penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa pandemi Covid-19 maupun setelah covid 19 ini?

Hasil wawancara: Daerah yang menjadi sasaran penyaluran KPR untuk bank BRI Kc Putri Hijau sendiri terletak di daerah-daerah Delitua, Percut, Binjai, Tembung. Dan daerah yang lebih banyak mengajukan permohonan KPR yaitu daerah Binjai pada masa pandemi maupun sesudah pandemi.

6. Bagaimana sistem biaya margin dan angsuran yang digunakan dalam pembiayaan KPR bersubsidi dimasa pandemi COVID-19. dan bagaimana angsuran pembayaran yang digunakan bagi nasabah yang terkena kendala sesudah covid-19 ini di karenakan kehilangan pekerjaan ataupun phk?

Hasil wawancara: Kalau masalah sistem biaya margin nya di masa pandemi yaitu lebih dominan dengan peraturan BI dan OJK yang menetapkan peraturan di masa pandemi. Dan masalah angsuran nasabah yang tidak lancar pembayaran dikarenakan adanya musibah terkena dampak pandemi covid-19, pihak bank

akan menetapkan kebijakan penurunan suku bunga, adanya perpanjangan jangka waktu pembayaran, sesuai dengan isi peraturan OJK maupun BI dalam kebijakan penanganan nasabah debitur yang terkendala dampak covid-19.

7. Perjanjian jenis apa yg digunakan dalam pembiayaan KPR bersubsidi di BRI KC Putri hijau medan?

Hasil wawancara: Perjanjian lebih ke perjanjian baku Anatar pihak dan Nasabah Debitur yang sesuai dengan perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian MoU.

8. Bagaimana proses pencairan dana KPR bersubsidi di BRI KC Putri Hijau medan? Hasil wawancara: Proses perairan dana KPR pertama-tama masuk ke rekening nasabah setelah nya ke Rekening giro Developer karena pihak developer yang menangani langsung apabila ada kendala"dalam pembiayaan KPR itu sendiri.


9. Bagaimana cara penyelesaian sengketa kredit dalam pembiayaan kredit pemilik rumah (KPR) bermasalah pasca covid-19 di BRI KC Putri Hijau medan ?

Hasil wawancara: cara penyelesaian sengketa kredit dalam pembiayaan kredit pemilik rumah (KPR) bermasalah pasca covid-19 di BRI KC Putri Hijau medan sendiri melalui 3 tahapan yaitu melakukan penjadwalan kembali/pembinaan, Melakukan Restrukturisasi dan pelakukan litigasi yang didalam terdapat pelelangan.

10. Bagaimana akibat hukum bagi pihak debitur yang wanprestasi (ingkar janji) terhadap batas waktu pembayaran kredit pasca pandemi covid-19 pada BRI KC Putri Hijau medan?

Hasil wawancara: akibat hukumnya apabila ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi maka salah satunya wajib mengganti kerugian yang timbul akibat tidak terpenuhinya kewajiban sesuai Pasal 124 KUHPerdota.

2. Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 315/FH/01.10/III/2023 2 Maret 2023
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Pimpinan Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

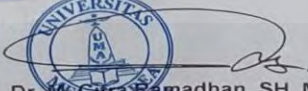
Nama : Nur Azizah Lubis
N I M : 198400272
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di **Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau**, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Penyelesaian Sengketa Kredit Dalam Perjanjian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pasca Covid-19 (Studi Di Bank BRI Kantor Cabang Putri Hijau)*".

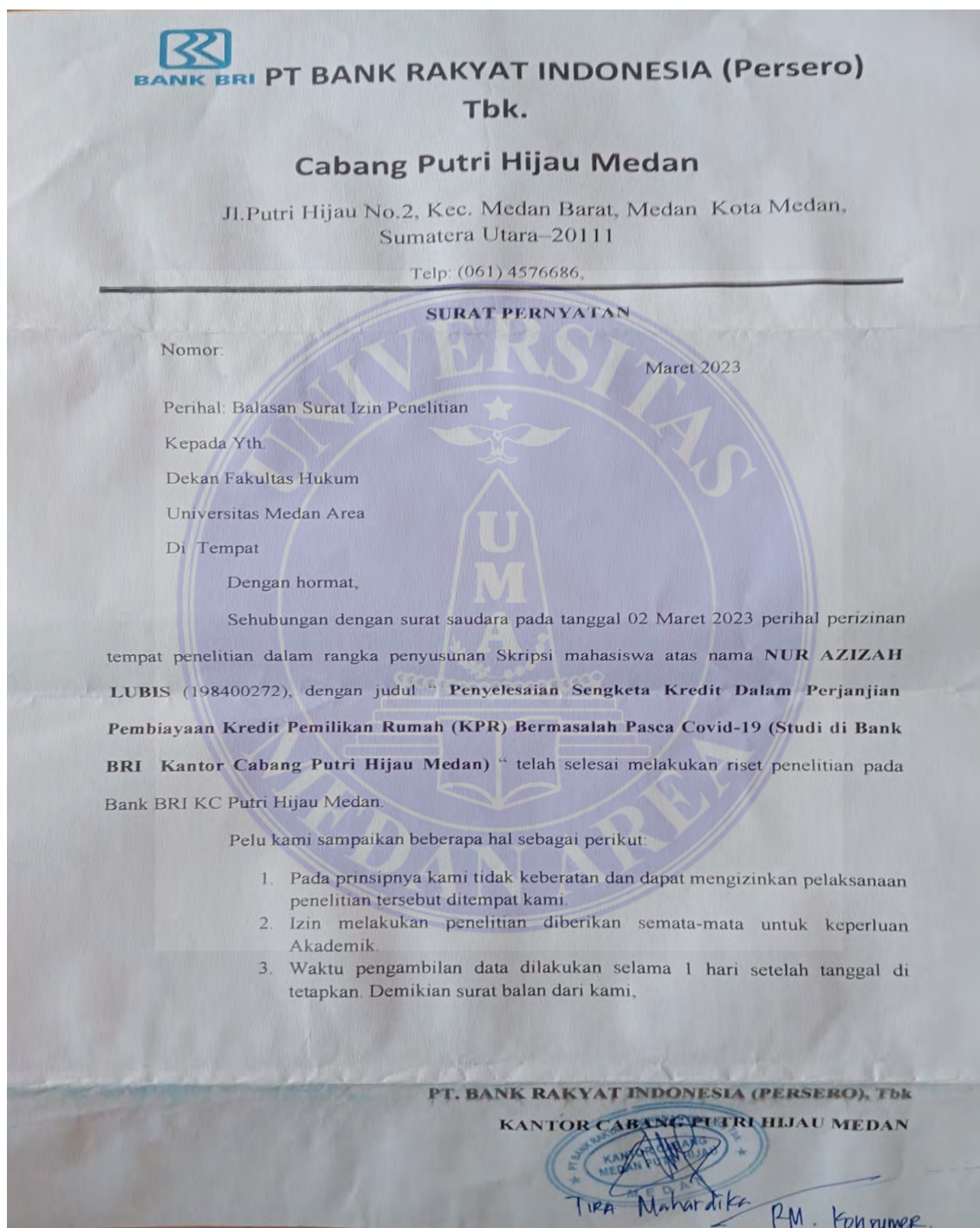
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Ramadhan, SH, MH

3.Surat Telah Selesai Melaksanakan Riset



4..Dokumentasi Penulis

Gambar 1.



Gambar 2.



Gambar 3.



Gambar 4.



