

**ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NOMOR 30
TAHUN 1999 TERHADAP PENYELESAIAN
SENGKETA KREDIT PERBANKAN
DI BIDANG KEPEMILIKAN RUMAH**

SKRIPSI



**Oleh
Erni Debora Br Situmeang
190710010**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2023**

**ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NOMOR 30
TAHUN 1999 TERHADAP PENYELESAIAN
SENGKETA KREDIT PERBANKAN
DI BIDANG KEPEMILIKAN RUMAH**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana**



**Oleh
Erni Debora Br Situmeang
190710010**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2023**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Erni Debora Br Situmeang

NPM : 190710010

Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

**ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999
TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT PERBANKAN DI
BIDANG KEPEMILIKAN RUMAH.**

Merupakan hasil penulisan saya sendiri dan bukan meniru karya orang lain. Dengan kesadaran saya, di dalam naskah skripsi ini terdapat juga secara tertulis kutipan naskah yang disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Jika pada skripsi ini terdapat adanya unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebelumnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 22 Agustus 2023



Erni Debora Br Situmeang
190710010

**ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NOMOR 30
TAHUN 1999 TERHADAP PENYELESAIAN
SENKETA KREDIT PERBANKAN
DI BIDANG KEPEMILIKAN RUMAH**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana**

**Oleh
Erni Debora Br Situmeang
190710010**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

Batam, 22 Agustus 2023



Irene Svinarky, S.H., M.Kn

ABSTRAK

Kredit properti atau dikenal juga dengan KPR merupakan produk kredit perbankan yang saat ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 atau disingkat Undang-Undang Perbankan. Saat meminjamkan untuk membeli rumah, kreditur terkadang juga menghadapi masalah debitur tidak mampu membayar utangnya sehingga berujung pada kredit macet. Tujuan dari penelitian ini adalah: Pertama, mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam akad kredit properti Maybank Batam ; Kedua, mengetahui penyebab kredit macet KPR di Maybank Batam, Ketiga, mencari cara mengatasi kredit macet KPR Maybank Batam. Metode penelitian yang peneliti gunakan dalam jenis penelitian ini adalah hukum empiris. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara tatap muka dengan informan Kantor Cabang Utama Maybank Batam yang berlokasi di Jodoh. Daftar pertanyaan. Hasil pencarian yang dapat dijelaskan dalam artikel ini adalah: Pertama, pihak yang memberikan kredit disebut : debitur dan kreditur dan mereka juga memiliki hak dan kewajiban ; Kedua, terjadinya piutang tak tertagih Maybank Batam dapat dipertimbangkan atas dasar 2 (dua) faktor, yaitu:a. Sistem pemantauan dan manajemen kredit yang lemah serta sistem informasi kredit yang rusak merupakan faktor internal yang menyebabkan kredit buruk. Gagalnya usaha debitur, malapetaka yang menimpa debitur, atau praktik bisnis debitur terkait penanganan kredit adalah alasan eksternal lebih lanjut yang mengakibatkan kredit negatif. Ketiga, kredit macet KPR di Maybank Batam dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu dengan melakukan renegotiasi antara pihak bank dengan pihak peminjam yang merupakan kreditur, dan dengan menggunakan badan hukum seperti Penagihan Utang Negara (PUPN) dan Badan Hukum Umum. Dinas Penagihan dan Lelang Utang Negara (DJPLN), untuk menyimpan kredit.

Kata Kunci: Bank; Kredit Pemilikan; Perjanjian Kredit; Rumah.

ABSTRACT

Property credit, also known as KPR, is a banking credit product which is currently regulated by Law Number 10 of 1998 concerning amendments to Law Number 7 of 1992 or abbreviated as the Banking Law. When lending to buy a house, creditors sometimes also face the problem of debtors being unable to pay their debts, which leads to bad credit. The aim of this research is:

First, knowing the rights and obligations of the parties in the Maybank Batam property credit agreement; Second, find out the causes of KPR bad loans at Maybank Batam, Third, look for ways to deal with Maybank Batam KPR bad loans. The research method that researchers use in this type of research is empirical law. The data collection technique used was face-to-face interviews with informants at the Maybank Batam Main Branch Office located in Jodoh. A list of questions. The search results that can be explained in this article are: First, the party that provides credit is called:

debtors and creditors and they also have rights and obligations; Second, the occurrence of bad debts in Maybank Batam can be considered on the basis of 2 (two) factors, namely: a. The internal factor that causes bad credit is a weak credit monitoring and management system, b. Weaknesses of the bad credit information system. In addition, external factors that cause bad credit are the failure of the debtor's business, disaster that befalls the debtor, or the debtor's business practices in handling credit. Third, KPR bad credit at Maybank Batam can be achieved in 2 (two) ways, namely saving credit through renegotiation between the bank as a creditor and the borrower as a creditor is a debtor and resolved through legal entities, namely the State Debt Collection (PUPN) and the General Department of Debt Collection and Auctions Country (DJPLN).

Keywords: *Banks; Credit agreement; House; Ownership Credit.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga tulisan ini dapat penulis selesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Strata Satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Adapun judul skripsi ini adalah : “Tinjauan Yuridis Tentang Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah ”. Skripsi ini membahas mengenai kredit macet yang ditawarkan kepada nasabah untuk memperoleh rumah secara cicilan dilakukan oleh debitur melalui proses KPR yang merupakan salah satu dari produk Bank Maybank Batam. Dalam penulisan skripsi ini, penulis juga menemui beberapa kesulitan berupa : Data yang sulit di dapatkan dari bagian admin kredit , bagian KPR yang sulit di temui atau jarang di kantor . Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan sendiri oleh penulis tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu,dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI Selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Humaniora Universitas Putera Batam.
3. Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom Selaku Pjs Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
4. Irene Svinarky, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing skripsi saya pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
5. Drs,Ukas,S.H.,M.Hum dan Moh.Andika Surya Lebang,S.H.,M.H. Selaku Dosen Penguji Skripsi saya.
6. Seluruh dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
7. Segenap pimpinan dan karyawan Bank Maybank Batam yang membantu memberi bimbingan dan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Keluarga tercinta yang selalu memberikan do'a dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan, dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan, Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberi sumbangan pengetahuan dan bermanfaat. Atas perhatiannya penulis ucapkan terimakasih.

Batam, 22 Agustus 2023



Erni Debora Br Situmeang

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	v
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Batasan Masalah.....	8
1.4 Rumusan Masalah.....	9
1.5 Tujuan Penulisan.....	9
1.6 Manfaat Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Kerangka Teoritis.....	11
2.1.1 Teori Kepastian Hukum.....	11
2.1.2 Teori Penyelesaian Sengketa.....	12
2.1.3 Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).....	13
2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	36
2.1.5 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	40
2.1.6 Tinjauan Umum Bank Maybank.....	43
2.2 Kerangka Yuridis.....	46
2.2.1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.....	46
2.2.2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Penyelesaian Sengketa.....	46
2.2.3 Penelitian Terdahulu.....	48
2.3 Kerangka Pemikiran.....	53
BAB III METODE PENELITIAN	54
3.1 Jenis Penelitian.....	54
3.2 Sifat Penelitian.....	55
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	55
3.3.1 Bahan Hukum Primer.....	55
3.3.2 Data Sekunder.....	55
3.3.3 Bahan Hukum Tersier.....	56
3.4 Alat Pengumpulan Data.....	56
3.4.1 Penelitian Kepustakaan (Library Research).....	56
3.4.2 Penelitian Lapangan (Field Research).....	56
3.5 Lokasi Penelitian.....	56

3.6	Metode Analisis Data	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		58
4.1	Hasil Penelitian.....	58
4.1.1	Kebijakan Bank Maybank	58
4.1.2	Gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri.....	60
4.1.3	Eksekusi Melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara	65
4.2	Pembahasan	79
4.2.1	Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR	79
4.2.2	Penyebab terjadinya kredit macet pada Bank Maybank Batam	82
4.2.3	Cara Penyelesaian Kredit Macet KPR Pada Bank Maybank Batam ...	87
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		90
5.1	Kesimpulan.....	90
5.2	Saran	92
DAFTAR PUSTAKA		94
LAMPIRAN		
Lampiran 1. Pendukung Penelitian		
Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup		
Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian		

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	42
---	----

DAFTAR GAMBAR

Tabel 2.1 Kerangka Pemikiran.....	46
--	----