

**RESCHEDULING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET  
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ANTARA  
DEBITUR PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Tbk) KOTA  
PEKANBARU**

**Oleh : M. Arif Bijaksana. S**

**Pembimbing I : Dr. Hayatul Ismi, SH.,MH.**

**Pembimbing II: Ledy Diana, SH.,MH.**

**Alamat : Jl. Resti Graha Blok E Nomor 7, Kota Pekanbaru, Prov. Riau**

**Email : Abijaksana0@gmail.com. Telepon : 0812-7017-4215**

**ABSTRACT**

*The realization of people's welfare is characterized by an increase in decent and dignified life and sufficient basic needs, namely food, clothing, shelter, health, education and employment. Houses are basic needs and have functions that are very important for human life. To own a house, not all groups of low and middle income people. Bank Rakyat Indonesia is one of the state banks appointed to implement a housing loan program with its credit facility called Bank Rakyat Indonesia Housing Loan or often known as KPR-BRI as a program in the field of public housing. The author chose Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru as the object of the research location because it was based on the author's experience relating to the title, and because PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk is a bank that is often a Financing in home loans in the city of Pekanbaru. PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru, where the authors conducted the study gave home credit with interest rates of 5.61% (2 years fixed rate) in 2018, and interest at 6.50% (1year fixed rate) in 2019.*

*The problems examined in this study are: First, How is the implementation of a mortgage agreement at PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru? Second, Are the factors causing debtors to choose auction efforts compared to non-litigation at PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru? Third, how is the settlement of bad credit in a home ownership loan agreement between a customer and PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru?*

*This type of research is sociological legal research. Data sources used are primary data and secondary data, data collection techniques using interviews and library studies. In this study the authors used analysis qualitatively, in drawing conclusions using inductive thinking methods.*

*The results of this study are First, Implementing credit granting processes, prospective debtors must meet with housing developers who want to buy, then determine housing units, and determine the Bank to be used as a creditor. Third, the settlement of bad loans in a housing loan agreement between customers and PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, namely rescheduling, mediation, credit restructuring, good faith by customers.*

***Keywords: Rescheduling - Agreement - Home Ownership Loans - Bad Credit - PT.Bank Rakyat Indonesia. Tbk***

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi yang tengah berlangsung saat ini, arah pembangunan nasional semakin ditekankan pada upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama yang berpenghasilan menengah ke bawah, yang secara statistik menempati urutan terbanyak dalam masyarakat. Salah satu program yang kini terus dipacu untuk meningkatkan harkat dan masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah ini, adalah pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang layak huni serta memenuhi syarat lingkungan.

Perwujudan kesejahteraan rakyat ditandai dengan meningkatnya kehidupan yang layak dan bermartabat serta cukupnya kebutuhan dasar yaitu pangan, sandang, kesehatan, pendidikan, dan lapangan kerja.<sup>1</sup> Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai tempat berlindung dari segala cuaca sekaligus sebagai tempat tumbuh kembang komunitas terkecil manusia, yaitu keluarga.<sup>2</sup> Namun memiliki rumah bukanlah perkara yang mudah saat ini. Permasalahan akan kebutuhan tempat tinggal ini, tentunya tidak akan menjadi permasalahan individu saja.

Melainkan juga permasalahan yang wajib dihadapi bersama – sama oleh pemerintah maupun rakyatnya. Sebab bila semakin banyak rakyat tidak berumah, tentunya akan

menambah kawasan kumuh di negara ini. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, maka pemerintah melalui lembaga perbankan membantu rakyatnya, terutama golongan ekonomi lemah, untuk mendapatkan rumah. Dengan bantuan tersebut, diharapkan dapat mengurangi kawasan kumuh sebagai akibat kesulitan mendapatkan rumah, sehingga meningkatkan pembangunan negeri ini. Bank sebagai lembaga keuangan, menjalankan fungsinya membantu pemerintah meningkatkan pembangunan dan membantu mengurangi kesulitan ekonomi masyarakat. Di Indonesia, Undang – Undang yang mengatur tentang perbankan adalah Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998. Undang – Undang Tersebut menjadi pedoman dan acuan bagi bank – bank yang ada di Indonesia dalam menjalankan kegiatan perbankan.<sup>3</sup>

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan keuangan. Jadi dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya. Dalam kegiatan jasa bank lainnya terdapat salah satu jasa yaitu tentang pemberian kredit. Salah satu pemberian kredit dalam kegiatan jasa bank lainnya adalah program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tujuan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibentuk adalah untuk membantu dan membiayai masyarakat terutama masyarakat yang perekonomiannya lemah untuk mendapatkan kebutuhan atau konsumsi tahan lama seperti rumah dengan cara yang mudah karena pembayaran terhadap suatu rumah dapat dibayar secara kredit atau

---

<sup>1</sup> Alvi Syahrin, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2003, hlm.1.

<sup>2</sup> Seto Brahmanto, *Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*, *Skripsi*, Universitas Lampung, Lampung, 2016, hlm. 1–2.

---

<sup>3</sup> *Ibid*

angsuran, tidak harus dibayar lunas. Masyarakat bisa mendapatkan rumah lebih mudah dari sebelumnya.<sup>4</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang *ready stock / indent*, pembangunan diatas lahan / kavling yang dimiliki dan renovasi rumah. Sebelum melakukan perjanjian, Bank di dalam memberikan kredit pemilikan rumah harus melakukan analisis terlebih dahulu terhadap nasabah yang akan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah, agar kredit yang diberikan oleh bank adalah kredit yang tidak mudah menjadi kredit macet.<sup>5</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman mengemukakan, bahwa perjanjian kredit bank di Indonesia adalah perjanjian bernama.<sup>6</sup> Dari sini diketahui, bahwa pemberian kredit bank merupakan suatu perjanjian antara bank dengan nasabah selaku peminjam dana di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Perjanjian tersebut lahir berdasarkan kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan peminjam dana.<sup>7</sup> Salah satu bank yang ada di Indonesia terutama di kota Pekanbaru yaitu Bank Rakyat Indonesia. (selanjutnya disingkat PT. BRI).

PT. BRI Kota Pekanbaru salah satu lembaga perbankan mempunyai fasilitas khusus dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Pekanbaru. Dalam rangka menghindarkan terjadinya kredit-kredit bermasalah di PT. BRI Kota Pekanbaru, maka bagi setiap calon

debitor di PT. BRI Kota Pekanbaru yang akan mengajukan permohonan kredit perumahan kepada bank dan harus terlebih dahulu mengisi formulir permohonan kredit. Dalam menilai permohonan kredit perumahan metode atau prinsip 5C, meliputi *Character, Capacity, Capital, Collateral*, dan *Condition of Economic*.<sup>8</sup>

Sebagian besar wanprestasi dalam perjanjian kredit muncul karena pihak debitor tidak mampu memenuhi kewajibannya. Ketidakstabilan kondisi ekonomi masyarakat dapat berdampak sangat signifikan bagi kehidupan ekonomi debitor.<sup>9</sup> Wanprestasi ini dilakukan oleh penerima kredit dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan pailit.<sup>10</sup> Kondisi inilah yang sering memicu timbulnya wanprestasi dalam perjanjian KPR di PT. BRI Kota Pekanbaru. Faktor ini tidak berdiri sendiri, tetapi selalu berkaitan dengan nasabah.<sup>11</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Legal Kredit PT. BRI. Tbk Pekanbaru, diketahui bahwa langkah yang dilakukan PT. BRI. Tbk Pekanbaru apabila ada debitor yang wanprestasi yaitu, Dalam 1 bulan pertama diberi peringatan melalui

---

<sup>8</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009, hlm. 158

<sup>9</sup> Dokumen PT. Bank Rakyat Indonesia Kota Pekanbaru

<sup>10</sup> Siti Nurwulan, “Renegosiasi dalam bentuk Restrukturisasi Utang dalam hal Debitur Cidera Janji karena Pailit pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”, *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Volume, 4 No. 1, 2017, hlm. 108.

<sup>11</sup> Gatot Supromono, *Op.cit*, hlm. 269.

---

<sup>4</sup> *Ibid.* hlm. 3.

<sup>5</sup> Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan dan Praktik*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 64.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Pejanjian Kredit Bank*. Cetakan Kedua. Bandung, Alumni, 1983. hlm . 40.

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 271.

telepon, Dalam jangka waktu 2 bulan, rumah dipasang stiker bahwa rumah dalam pengawasan oleh bank dan melakukan penagihan kepada debitur, Bank akan menyatakan *Default* kepada debitur, Dalam waktu 3 bulan pihak bank memberikan surat peringatan 1 sampai surat peringatan 3 dalam jarak waktu 12 hari. Dan apabila dalam jangka waktu 6 bulan tidak bayar, maka bank akan melakukan eksekusi dan pelepasan yang dilakukan oleh KPKNL.<sup>12</sup>

Hal ini kemudian berdampak banyak kasus mengenai perjanjian kredit macet dalam hal Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di kota Pekanbaru, dikarenakan nasabah bertikad tidak baik dalam hal pemenuhan kewajibannya dalam perjanjian KPR. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis akan mencoba untuk mengkaji tentang **“Rescheduling Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Antara Debitur Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Kota Pekanbaru”**

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru?
2. Apakah faktor penyebab debitur memilih upaya *rescheduling* dibandingkan upaya lelang pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru?
3. Bagaimanakah penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru?

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Ruly Jamal, Legal Kredit KPR PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk); Hari Rabu, Tanggal 05 Desember, 2018, Bertempat di KPR PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Pekanbaru.

## C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru.
- b. Mengetahui faktor penyebab debitur memilih upaya *rescheduling* dibandingkan upaya lelang pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru.
- c. Mengetahui penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru.

### 2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya pada dunia akademisi dan dunia hukum, dan juga dapat menjadi bahan referensi kepustakaan bagi pembaca yang ingin melakukan pengembangan penelitian lebih lanjut dalam pokok permasalahan yang sama.
- c. Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dan kajian pihak perbankan dalam rangka *Rescheduling* Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Kota Pekanbaru.

## D. Kerangka Teori

### 1. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUHPdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perjanjian adalah persetujuan yang diumumkan secara tertulis yang melahirkan bukti tentang adanya hak dan kewajiban.<sup>13</sup>

Perjanjian itu terjadi dengan cara di pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lainnya untuk disetujui atau ditolak. Perjanjian yang demikian itu dinamakna perjanjian standar atau perjanjian baku atau perjanjian adhesi.<sup>14</sup>

Fungsi perjanjian dibedakan menjadi dua, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis adalah fungsi yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan ( hak milik) subur daya dari nilai penggunaan dari nilai yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.<sup>15</sup>

### 2. Konsep Kredit

Dalam artian luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam bahasa latin kredit

berarti “*credere*” artinya percaya.<sup>16</sup> Menurut Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>17</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa intisari dari arti kredit sebenarnya adalah kepercayaan, satu unsur yang harus dipesan sebagai benang merah melintasi falsafah dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan raganya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikan.<sup>18</sup>

Hukum North Carolina mensyaratkan, antara lain, bahwa pemberi pinjaman mempertimbangkan kemampuan peminjam untuk membayar dan bahwa peminjam Hukum Northundergo konseling kredit dengan seorang konselor kredit bersertifikat.<sup>19</sup> Undang-Undang pinjaman anti-predatori New Mexico yang baru, berjudul “Undang-Undang Perlindungan Pinjaman Rumah” yang merupakan salah satu yang terbaru dalam jumlah undang-undang negara yang terus meningkat yang telah diberlakukan untuk

---

<sup>13</sup>Kusumohamidjojo Budiono, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Gramedia Widiasarana, Jakarta, 1998, hlm.6.

<sup>14</sup> Yos Johan Utama, “ Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchisees Teler 77”, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Volume, 44 No. 2,2015, hlm. 123.

<sup>15</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.25.

---

<sup>16</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta: 2017, hlm. 85.

<sup>17</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>18</sup> Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta: 1990, hlm. 14.

<sup>19</sup> Kent H. Barnett, *Lending A Helping Hand : Guide to Kentucky's New Predatory Loan Law*, 93 Ky. L.J. 473, 475-76 (2005).

memerangi predator dalam hal praktik peminjaman.<sup>20</sup>

### 3. Konsep Perbankan

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>21</sup>

Tujuan Perbankan di Indonesia memiliki tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomi seperti masalah menyangkut stabilitas nasional yaitu politik sosial.<sup>22</sup>

### E. Kerangka Konseptual

1. Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.<sup>23</sup>
2. Itikad Baik adalah pihak kreditur dan pihak debitur harus melaksanakan substansi kontrak atau perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.<sup>24</sup>
3. Kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang – barang atau tenaga

kerja, dengan jalan menukarkannya dengan suatu perjanjian untuk membayarnya disuatu waktu yang akan datang.<sup>25</sup>

4. Kredit Macet adalah kredit atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena sesuatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikan masalahnya kepada pihak ketiga atau melakukan eksekusi barang jaminan.<sup>26</sup>
5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.<sup>27</sup>

### F. Metode Penelitian

#### 1. Jenis Dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yuridis sosiologis.

Sifat Penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penjabaran suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>28</sup>

#### 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah PT Bank Rakyat Indonesia Tbk.

#### 3. Populasi dan Sampel

- a. Populasi

---

<sup>20</sup> Stephen F. J. Ornstein & Matthew S. Yoon, *New Mexico Anti-Predator Loan Law*, 57 *Consumer Fin. L.Q. Rep.* 169 (2003).

<sup>21</sup> Pasal 1 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>22</sup> Munir Fuadi, *Hukum Perbankan Modern*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 15.

<sup>23</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm. 1.

<sup>24</sup> Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 11.

---

<sup>25</sup> Firdaus, Rachmat dan Maya, Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasi Lengkap dengan Analisis Kredit*, Bandung, Alfabeta, 2009, hlm. 1-2

<sup>26</sup> Gatot Supramono, *Op.cit.*, hlm. 269.

<sup>27</sup> Suzanna Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat Kpr*, Yogyakarta, PT. Galang Press, 2008, hal. 25.

<sup>28</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 25.

Populasi yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kepala Bagian KCP (Kantor Cabang Pembantu) PT. BRI Tuanku Tambusai.
  2. Staff Bagian KPR PT. BRI Tuanku Tambusai.
- b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.<sup>29</sup>

#### 4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dan observasi yang dilakukan oleh peneliti di lapangan, diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden dan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.

b. Data Sekunder

1. Bahan hukum Primer  
KUHPperdata, Undang-undang No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993.
2. Bahan Hukum Sekunder  
buku-buku teks yang membahas tentang permasalahan hukum seperti skripsi, tesis, dan disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, komentar-komentar atau putusan hakim.<sup>30</sup>

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan yang bersifat mendukung data primer dan data sekunder.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara
- b. Studi Kepustakaan

#### 6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPperdata disebutkan adalah “suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPperdata disebutkan adalah suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.<sup>31</sup>

#### 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dari makna kontrak yang berkembang di Indonesia dan Belanda dapat ditarik simpulan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam kontrak. Menurut

---

<sup>29</sup> *Ibid*

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 104.

---

<sup>31</sup> Ferindo, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. BTN. Tbk Pekanbaru”, *Skripsi*, Universitas Riau, Pekanbaru, 2016, hlm. 26.

Abdul Kadir Muhammad unsur-unsur tersebut, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b. Adanya persetujuan para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dicapai

### 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu:<sup>33</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu sebab yang halal

### 4. Pengertian dan Bentuk Wanprestasi

- a. Pengertian Wanprestasi  
Menurut Sri Soedewi Masjochoen Sofwan, wanprestasi yaitu hal dimana tidak memenuhi suatu perutusan (perikatan).<sup>34</sup>

- b. Bentuk wanprestasi  
Unsur-unsur dari wanprestasi adalah debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, atau debitur terlambat berprestasi.

## B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

### 1. Pengertian Konsep Kredit

Konsep dari suatu kredit adalah memberikan pinjaman uang untuk digunakan oleh seseorang yang kemudian dikembalikan setelah waktu tertentu berikut bunganya. Pemberian pinjaman tersebut umunya digunakan untuk modal

usaha, berbeda dengan kartu kredit yang memiliki konsep sama namun berbeda tujuan pemberiannya. Pemberian kredit ini dapat dilakukan dengan atau tanpa jaminan, yang mana berupa hipotik, gadai, hak tanggungan, dan fidusia.<sup>35</sup>

### 2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan kredit adalah untuk memperoleh hasil keuntungan dari bunga kredit yang dibebankan kepada debitur sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

Mengenai fungsi kredit, pada awal pengembangannya mengarah pada fungsi merangsang kedua belah pihak (kreditur dan debitur) untuk saling menolong dalam mencapai pemenuhan kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kehidupan sehari-hari.<sup>36</sup>

### 3. Manajemen Kredit

manajemen perkreditan pada dasarnya merupakan suatu proses yang terintegrasi antara sumber-sumber dana, alokasi dana yang dapat dijadikan kredit dengan perencanaan, pengorganisasian, pemberian, administrasi, dan pengamanan kredit, kebijaksanaan yang itu bank sangat terkait erat dengan *line of bussiness* bank tersebut, bentuk dan sifat kredit yang dapat diberikan, pengaturan rencana kredit, pengaturan wewenang kredit, analisis kredit, penetapan plafond kredit, pengaturan administrasi kredit, pembinaan kredit dan terakhir adalah pengamanan atas kredit yang berjalan. Dari sumber-sumber dana yang tersedia, sebagian besar dialokasikan untuk kredit.<sup>37</sup>

---

<sup>32</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 31.

<sup>33</sup> Ferindo, *Op.cit*, hlm. 31.

<sup>34</sup> Sri Soedewi Masjochoen Sofwan, *Hukum Perutusan Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980, hlm. 11.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 40-41.

<sup>36</sup> Ferindo, *Op.cit*, hlm. 50-51.

<sup>37</sup> Martono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Ekonisia, Yogyakarta, 2002, hlm. 51-52.

#### 4. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Pada dasarnya ada 2 prinsip utama yang menjadi pedoman dalam pemberian kredit, yaitu:<sup>38</sup>

- a. Prinsip Kepercayaan
- b. Prinsip Kehati-Hatian

#### 5. Penggolongan Kualitas Pemberian Kredit

Berdasarkan SE BI No. 31/10/UPBB Tanggal 12 November 1998, kualitas kredit digolongkan menjadi 5 golongan.

### C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

#### 1. Pengertian Perbankan

G.M. Velyn Stuart dalam bukunya "*Bank Politic*" menyebutkan Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, baik dengan alat pembayaran sendiri, dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.<sup>39</sup>

#### 2. Asas-Asas Perbankan

Melaksanakan kemitraannya antara bank dan nasabah perlu dilandasi beberapa asas hukum supaya tercapai suatu kemitraan yang baik.

#### 3. Fungsi Perbankan

Dilihat dari fungsi bank, definisi bank dapat di kelompokkan menjadi tiga:<sup>40</sup>

1. Bank dilihat sebagai penerima kredit.
2. Bank dilihat sebagai pemberi kredit.
3. Bank dilihat sebagai pemberi kredit.

### BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di Provinsi Riau, Indonesia. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi. Secara geografis kota pekanbaru memiliki posisi yang strategis berada pada jalur lintas Sumatera, terhubung dengan beberapa kota seperti Medan, Padang dan Jambi dengan wilayah administratif diapit oleh Kabupaten Siak pada bagian utara dan timur sementara bagian barat dan selatan diapit oleh Kabupaten Kampar.<sup>41</sup>

#### B. Visi dan Misi Kota Pekanbaru

##### 1. Visi Kota Pekanbaru

Visi Kota Pekanbaru 2021 sesuai Perda Kota Pekanbaru No. 1 Tahun 2001.

##### 2. Misi Kota Pekanbaru

Untuk mewujudkan visi tersebut, maka ditetapkan misi Kota Pekanbaru, yaitu:<sup>42</sup>

1. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) mampu bersaing ditingkat local, nasional maupun internasional;
2. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) melalui peningkatan kemampuan keterampilan tenaga kerja, pembangunan dan keluarga sejahtera;

#### C. Gambaran Umum Tentang Bank Rakyat Indonesia (Persero)

##### 1. Sejarah Singkat Bank Rakyat Indonesia (Persero)

Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun

<sup>38</sup> Hermansyah, *Op.cit*, hlm. 61.

<sup>39</sup> Martono, *Op.cit*, hlm, 20.

<sup>40</sup> *Ibid*

<sup>41</sup> Marwan Ali, *Sejarah dan Perkembangan Kota Pekanbaru*, World Press, Jakarta, 2012, hlm.7.

<sup>42</sup> *Ibid*

1946 Pasal 1 disebutkan bahwa Bank Rakyat Indonesia adalah sebagai bank pemerintah pertama di Republik Indonesia.

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan NO. 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 Tahun 1992 status Bank Rakyat Indonesia berubah menjadi perseroan terbatas.

## 2. Visi Misi Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

### a. Visi Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah.<sup>43</sup>

### b. Misi Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

1. Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah.
2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia.

## 3. Tugas dan Usaha Pokok PT. Bank Rakyat Indonesia Kota Pekanbaru

Tugas dan usaha pokok perbankan secara umum diatur dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pada Pasal 5 sampai dengan Pasal 15, sedangkan tugas dan usaha pokok PT. Bank Rakyat Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968.

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Bapak Rully Jamal, Legal Kredit KPR PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk); Hari Rabu, Tanggal 05 Desember, 2018, Bertempat di KPR PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Pekanbaru

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

### A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BRI Tbk Pekanbaru

Menurut Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>44</sup>

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessornya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.<sup>45</sup>

Praktiknya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal Angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk hanya memberikan kredit berupa uang sebagai pengganti barang, dan ini sesuai dengan perjanjian kredit antara bank dan debitor.

Berdasarkan Wawancara dengan Bapak Riko Sihotang selaku Divisi Staff Lelang Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia. Tbk Pekanbaru sebelum melaksanakan proses pemberian kredit,

---

<sup>44</sup> Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>45</sup> Hermansyah, *Op.cit*, hlm. 67.

calon debitur harus bertemu dengan developer perumahan yang ingin dibeli, kemudian menentukan unit rumah, dan menentukan Bank yang dipakai sebagai kreditur. Setelah itu baru dilaksanakan proses pemberian kredit, adapun proses-proses pelaksanaan pemberian kredit untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia.

Berdasarkan data dari hasil penelitian yang dilaksanakan oleh penulis di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru mengenai *Rescheduling* sebagai upaya penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara debitur pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) kota pekanbaru dimulai pada tahap pertama dari bulan Januari sampai juni dan tahap kedua dari bulan Juli sampai Desember pada tahun 2019, diperoleh data sebagai berikut:<sup>46</sup>

**Tabel IV. 1**  
**Data Debitur Rumah Dilelang di**  
**PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk**  
**Kota Pekanbaru**

No.	Bulan Tahun 2019	Jumlah Debitur Dilelang	Jumlah Rumah Yang Berhasil Dilelang
1	Januari – Juni	25	6
2	Juli – Desember	12	11

**Sumber : Hasil Riset di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru.**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rico Sihotang selaku Divisi Staff Lelang PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru, penulis dapat menganalisa bahwa kasus yang terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru mengenai kredit pemilikan rumah itu terjadi setelah syarat sah dan akad kredit sudah terpenuhi dan terlaksanakan tetapi dalam hal pelaksanaan pembayaran

kredit kepada pihak kreditur (bank) terjadi macet dalam pemenuhan kewajiban dari pihak debitur. Sebelum jatuhnya penggolongan kredit macet pihak kreditur telah melakukan analisis kredit sesuai dengan isi Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 mengenai penggolongan status kredit lembaga perbankan.

#### **B. Faktor Penyebab Debitur Memilih Upaya *Rescheduling* Dibandingkan Upaya Lelang Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru**

Proses penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru dilakukan melalui cara *rescheduling*, *reconditioning* ataupun *restructuring* yang dalam istilah perbankan lebih dikenal dengan sebutan “3R”. Secara administratif, kredit yang diselesaikan melalui proses ini adalah kredit yang semula tergolong kurang lancar, diragukan atau macet yang kemudian diusahakan untuk diperbaiki sehingga mempunyai kolektibilitas lancar. Tindakan penyelesaian bermasalah melalui jalur non litigasi yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru tersebut sesuai Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang lazim ditempuh dalam dunia perbankan, sedangkan tindakan penyeselamatan kredit macet yang dilakukan oleh pihak PT.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rico Sihotang selaku Divisi Staff Lelang PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru bahwa salah satu utama faktor penyebab debitur memilih upaya lelang dibandingkan non litigasi pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru yaitu tidak adanya itikad baik dari pihak debitur dalam hal untuk menjalankan kewajibannya kepada pihak kreditur, sehingga langkah yang paling konkrit yang dilakukan oleh pihak kreditur

<sup>46</sup> Hasil Riset di PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Pekanbaru.

yaitu dilaksanakannya lelang terhadap kredit macet terhadap kredit pemilikan rumah karena dianggap tidak mampu dan tidak beritikad baik yang telah ditetapkan oleh pihak kreditur.<sup>47</sup>

Dalam kasus yang terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru bahwa debitur kebanyakan lebih memilih lelang dikarenakan memiliki kelebihan dalam segi objektif (transparan/terbuka), aman (dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang), proses cepat dan efisien, pembayaran secara tunai serta adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang itu sendiri. Tetapi dalam segi kekurangannya lelang itu sendiri dilihat dari kondisi suatu bangunan untuk menentukan harga suatu bangunan baik secara bangunannya maupun tanahnya. Sebaliknya 3R itu sendiri memiliki keuntungan dalam hal untuk menolong/membantu debitur dalam menyelamatkan kredit pemilikan rumah tanpa harus dilelang yang dilakukan oleh pihak kreditur (bank). Tetapi, dari segi kekurangannya yaitu 3R itu sendiri hanya terlaksana jika debitur mampu melakukan itikad baik terhadap pihak kreditur (bank) itu sendiri.

### **C. Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Debitur Dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Pekanbaru**

Untuk menyelesaikan kredit macet pada perjanjian kredit kepemilikan rumah yang terjadi, bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif yaitu dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga sudah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan,

keabsahaan hukum dari barang yang menjadi agunan, penjamin dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus. Meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, debitur tidak mampu menyelesaikan hutangnya tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi kredit bermasalah.<sup>48</sup> Setelah itu bank akan melakukan upaya-upaya represif yang mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelesaian kredit macet.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru sebelum melaksanakan proses pemberian kredit, calon debitur harus bertemu dengan developer perumahan yang ingin dibeli, kemudian menentukan unit rumah, dan menentukan bank yang dipakai sebagai kreditur. Setelah itu baru dilaksanakan proses pemberian kredit, adapun proses-proses yang harus dipenuhi yaitu, melampirkan dan mengisi berkas-berkas permohonan, wawancara dengan pihak bank, taksiran nilai agunan, adanya proses analisa, melakukan survei terhadap debitur, rapat KPK, dan akad kredit yang dilakukan oleh pihak debitur dengan pihak kreditur.
2. Faktor penyebab debitur memilih upaya *rescheduling* dibandingkan upaya lelang pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru dikarenakan alasan ekonomi yang terjadi pada debitur menyatakan tidak mampu untuk melakukan kewajiban, sehingga *rescheduling* sebagai upaya penyelesaian kredit

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Bapak Riko Sihotang, Divisi Staff Lelang Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) ; Hari Senin, Tanggal 01 Juli, 2019, Bertempat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Pekanbaru.

---

<sup>48</sup> Sutarno, *Loc.cit*, hlm. 265.

macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah tidak dapat dilakukan. Salah satu faktor paling penting dalam upaya *rescheduling* adalah itikad baik di dalam kasus di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru pihak debitur tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan kewajibannya kepada pihak kreditur.

3. Penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah antara debitur dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kota Pekanbaru yang terjadi, bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif yaitu melakukan analisa terhadap calon debitur berdasarkan kemampuan, usaha, dan penghasilan. Meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, debitur tidak mampu menyelesaikan kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit. Setelah itu bank akan melakukan upaya-upaya represif berupa mediasi, dilakukannya eksekusi, dan menggunakan *cessie*

#### B. Saran

1. Untuk meningkatkan pengawasan dan melihat kemampuan debitur serta itikad baik debitur sebelum dan setelah mendapatkan pemberian kredit dari bank.
2. Sebaiknya pihak bank lebih hati-hati dan memberikan perlakuan pelayanan yang sama kepada semua debitur dalam analisis pemberian kredit.
3. Peningkatan pengawasan dari pihak bank terhadap usaha yang dijalankan oleh debitur setiap waktu tertentu sehingga dapat membantu pencegahan kredit macet, penyalahgunaan kredit, dan penyelamatan kredit.
4. Perlunya memberikan pemahaman terhadap para pegawai bank yang terkait dengan kredit bermasalah

agar sedikit banyak para pegawai mengetahui.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

- A.G.Guest dalam Ridwan Khairandy, 1979, *Anson's Law of Contract*, Claredon Press, Oxford.
- Ali, Marwan, 2012, *Sejarah dan Perkembangan Kota Pekanbaru*, World Press, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Ashshofa Burhan, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Astiko, 1996, *Manajemen Perkreditan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Bachtiar, Maryati, 2007, *Hukum Perikatan*. Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru.
- Budiono, Kusumohamidjojo, 1998, "Dasar-dasar Merancang Kontrak", Gramedia Widiasarana, Jakarta.
- Darus Badruzaman, Mariam, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Dasrol, 2017, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru.
- Fuadi, Munir, 1999, *Hukum Perbankan Modern*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan dan Praktik*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gazali Djoni S. dan Usman Rachmadi, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Banjarmasin.
- Harahap, Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Hardjono, Suzanna, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat*

- KPR, PT. Galang Press , Yogyakarta
- Harun, Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta.
- Hengki Firmanda, Dasrol dan, 2016, *Hukum Perbankan*, Alaf Riau, Pekanbaru.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- J.Satrio, 1995, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kadir, Abdul, Muhammad 1989, *Hukum Perjanjian* , Bandung.
- Kasmir, 2012 , *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Kasmir, 2017, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Lubis, M. Solly, 1944, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung
- R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- R. Subekti, 1993, *Aspek-aspek Hukum Nasional* , Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rilda Murniati, Kadir Muhammad, Abdul dan, 2004, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum Cetakan ke-3*, UI-Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Perutang Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Subekti, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.
- Subekti, 1993, *Hukum Perjanjian*, Alumni , Bandung.
- Supromono, Gatot, 2009, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutarno, 1989, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Alfabeta, Bandung.
- Syahdeni, Sutan Remy, 1996, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Syahri, Alvi, 2003, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Tjiptonagoro, 1990, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Tohar, M., 1999, *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Untung, Budi, 2000, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta.
- Usman, Rachmadi, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan, 2005, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Winarta, Frans Hendra, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zainudin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum Edisi 1 Cetakan ke-4*, Sinar Grafika, Jakarta.

## B. Jurnal/ Kamus

- Departemen Pendidikan Nasional, 2008, Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Dewi Anggraini dan Syahrir Hakim Nasution, 2013, "Peranan Kredit Usaha Rakyat (KUR) bagi Pengembangan", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol. 1, No. 3 Februari.
- Etty Mulyati, 2016, "Asas keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Vol. 1, No. 1, September.
- Ferindo, 2016, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. BTN. Tbk Pekanbaru", *Skripsi*, Universitas Riau, Pekanbaru.
- Ikhsan, 2015, "Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah Di Bank Rakyat Indonesia Unti Simpang Baru Pekanbaru", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Riau.
- Kent H. Barnett, Lending A Helping: Hand Guide to Kentucky's New Predatory Loan Law, 93 Ky. L.J. 473, 475-76 (2005).
- Risa Lynn Wolf-Smith, Execution Contract and Franchise Relationship, Am. Bankr. Inst. J., Juni 2004.
- Seto Brahmanto, 2016, "Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah", *Skripsi*, Universitas Lampung, Lampung.
- Siti Nurwulan, 2017, "Renegosiasi dalam bentuk Restrukturisasi Utang dalam hal Debitur Cidera Janji karena Pailit pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dikaitkan dengan Undang-

Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang", *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Volume, 4 No. 1, Juli.

## C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993
- Surat Edaran Bank Indonesia No. 32/12/BPP Tanggal 28 Februari 1991

## D. Website

- <http://ekonomi.kompas.com>, diakses, tanggal, 26 Desember 2018.
- <http://bangbenzz.blogspot.com>, diakses, tanggal, 15 Mei 2019.
- <https://www.riau.go.id/home/content/4/kotapekanbaru/>, diakses, tanggal, 13 Maret 2019.