

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian dan kemajuan masyarakat terutama di bidang perdagangan, uang kertas sebagai alat pembayaran dirasakan mempunyai kelemahan dalam menyelesaikan transaksi-transaksinya, terutama untuk transaksi dalam jumlah yang besar. Adanya perkembangan perekonomian ini merupakan salah satu wujud dari kebebasan dari warga negara dan masyarakat untuk melakukan berbagai transaksi dalam memenuhi kehidupannya.

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. Akan tetapi memiliki rumah bukanlah hal yang mudah. Mengingat harganya yang semakin melambung tinggi, kemudian seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi, dan pertumbuhan manusia itu sendiri, lahan untuk perumahan semakin berkurang. Berkurangnya lahan bagi perumahan mengakibatkan persaingan, sehingga membangun rumah membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Membangun ataupun membeli rumah memerlukan banyak dana, banyak masyarakat yang kesulitan memperoleh rumah. Padahal tidak semua orang mempunyai dana yang cukup, walaupun kebutuhannya akan rumah sudah cukup mendesak.¹

¹ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditian*, Gramedia, Jakarta, 1990, hlm. 12

Terutama masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah. 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 tak 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, sekaligus meningkatkan pembangunan negeri ini.² Bank sebagai lembaga keuangan, menjalankan fungsinya membantu pemerintah meningkatkan pembangunan dan membantu mengurangi kesulitan ekonomi masyarakat. Kata bank tidak asing lagi bagi kita, terutama yang hidup di perkotaan. Bahkan di pedesaan saat ini kata bank bukan merupakan kata yang asing dan aneh.

Ada anggapan bahwa yang berhubungan dengan bank selalu ada kaitannya dengan uang. Di Indonesia, Undang-Undang yang mengatur tentang Perbankan adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-undang tersebut menjadi pedoman dan acuan bagi bank-bank yang ada di Indonesia dalam menjalankan kegiatan perbankan. Inti dari undang-undang tersebut adalah berisi tentang aturan-aturan atau tata cara dalam kegiatan perbankan di

²Ikatan Bankir Indonesia, 2012, *Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, Dan Kredit Bank*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hal 18.

Indonesia agar para pelaku dalam kegiatan perbankan dapat menjalankan kegiatan perbankannya tersebut dengan lancar dan tidak ada yang namanya hambatan dalam kegiatan perbankan di Indonesia. 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.

Selanjutnya, dalam kegiatan jasa bank lainnya terdapat salah satu jasa yaitu tentang pemberian kredit. Pemberian kredit digunakan untuk berbagai macam hal. 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 angsuran, tidak harus dibayar lunas. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah solusi yang sangat diharapkan bagi sebagian besar masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat digunakan untuk membeli rumah dengan berhutang pada bank terbukti cukup efektif membantu masyarakat. Masyarakat bisa mendapatkan rumah lebih mudah dari sebelumnya.³

Zaman era globalisasi saat ini, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berkembang dengan banyak jenisnya dan permintaannya yang semakin

³ *Ibid.*

meningkat. Berkembang serta meningkatnya permintaan akan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga tidak lepas dari andil para pihak yang terdapat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur.⁴ Secara singkat hubungan para pihak diatas dalam transaksi pengadaan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah konsumen (debitur) sebagai pembeli, membeli rumah dengan pengembang (*developer*) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa 70% konsumen meminjam/kredit melalui bank (kreditor), oleh bank pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian disalurkan/dicairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah.

Jadi, pihak debitur hanya tinggal membayar angsuran atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada pihak bank (kreditor). Kredit pengembang dengan cara kredit melalui bank jumlahnya relatif cukup besar. Mengantisipasi hal tersebut antara pengembang dan bank biasanya dalam praktek membuat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah.⁵ Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan *developer* adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah. Dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi *developer*

⁴Nasrun Tamin, 2012. *Kiat Menghindari Kredit Macet*. Jakarta: PT. Dian Rakyat, hal 28

⁵Ikatan Bankir Indonesia, 2012, *Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, Dan Kredit Bank*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hal 18.

tersebut dan dari sisi legal, diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya di dasari oleh perjanjian kerjasama.

Menurut hasil pembahasan dapat diketahui bahwa bentuk kerjasama antara *developer* dengan bank dalam pemberian fasilitas KPR menerapkan sistem kemitraaan/ kerjasama. Hubungan hukum antara bank dan *developer* dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat pada akta tertulis di bawah tangan yang ditandatangani diatas meterai. Isi perjanjian kerjasama disesuaikan dengan keadaan status tanah dan bangunan, kelengkapan dokumen, reputasi *owner/developer*, dan sebagainya. Hubungan hukum/perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai berikut:⁶

1. Hubungan antara konsumen dengan pengembang adalah hubungan jual beli (dalam hal ini adalah jual beli rumah)
2. Hubungan antara konsumen/debitur dengan bank adalah pinjam meminjam (dalam hal ini adalah kredit pemilikan rumah)
3. Hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (dalam hal ini jaminan membeli kembali *Buy Back Guarantee* oleh pengembang).

Kenyataannya, pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Pada hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal-hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali

⁶ Nasrun Tamin, 2012. *Kiat Menghindari Kredit Macet*. Jakarta : PT. Dian Rakyat, hal 28

hutangnya pada bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan mengembalikan pinjaman atau hutangnya pada bank.

Sementara itu, dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet. Pada bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan para pemilik saham bank tersebut, tetapi juga akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, dari berbagai lapisan dan tingkat kehidupan, yang dapat meresahkan masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara. Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajibannya karena perusahaan dilikuidasi (*insolvable*) dan tidak mampu memenuhi kewajibannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (*illiquid*), karena sebagian besar dana masyarakat yang dititipkan pada bank, tertahan di tangan para debitur bank. Kredit macet bagi dunia perbankan dapat membuat lumpuhnya suatu bank.⁷ Untuk itu, dalam menyalurkan kreditnya, bank juga melakukan penelitian atas peminjamnya. Para calon debitur diwajibkan mengisi formulir tertentu yang diajukan bank sekaligus memenuhi persyaratannya. Kemudian bank akan mempertimbangkan mengenai beberapa hal, termasuk kesanggupan calon debitur untuk membayar kembali pinjamannya.

Masalah kredit macet bukan masalah yang mudah dielakkan, maka diperlukan suatu pengaturan mengenai perlindungan terhadap bank selaku kreditur atas kasus kredit macet pada perjanjian kreditnya. Pengertian dari

⁷ Widyatmoko, Agoeng. 2005. *Cara Jitu Mendapatkan Kredit Bank*. Jakarta : Mediakita.hal 35

kredit macet itu sendiri adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Hal ini terutama disebabkan oleh kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut wanprestasi. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa:⁸ (a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, (b) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, (c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, (d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Kasus kredit macet, pihak kreditor atau pihak bank dapat mengajukan batalnya segala perbuatan yang dilakukan oleh debitur.

Isi pernyataan tersebut terdapat dalam teori Aksiopauliana yang terdapat dalam Pasal 1341 KUHPerdara yang berisi:⁹

Meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.

Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ke tiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi. Untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang

⁸ Syahrani, Ridwan, 2000, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.

⁹ Penjelasan Umum Pasal 1341 KUHPerdara

dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak. Setelah dilakukan banyak pertimbangan maka pihak bank atau pihak kreditur berhak melakukan penyitaan terhadap rumah yang dihuni oleh kreditur hasil dari kredit pemilikan rumah tersebut karena rumah tersebut merupakan hak dari pihak debitur apabila pihak kreditur sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran kredit pemilikan rumah tersebut.¹⁰

Biasanya ada beberapa kasus dimana pihak kreditur tidak terima bahwa rumah tersebut akan disita, maka dari itu pentinglah bagi pihak bank atau pihak debitur berpedoman pada undang-undang yang berlaku baik berpedoman pada Undang-Undang Perbankan maupun undang-undang yang berkaitan dengan sita menyita dan tentang perkreditan. Jadi apabila ada pihak kreditur yang tidak terima rumahnya akan disita akan tetapi dia telah terbukti melakukan wanprestasi atau kredit macet maka dari pihak debitur dapat menjelaskannya berdasarkan undang-undang yang berkaitan agar pihak kreditur dapat menerima bahwa rumahnya memang harus disita.

Jadi kreditur atau pihak bank mendapatkan perlindungan berdasarkan undang-undang yang berlaku. Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang terjadi, dalam hal ini penulis memiliki penelitian yang membahas tentang “Penyelesaian Sengketa atas Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan

¹⁰ Simorangkir, 1986, *Seluk Beluk Bank Komersil*, Aksara Persada, Jakarta.

Rumah” (Studi Kasus Pada PT. Bank Central Asia.Tbk, Kantor Cabang Pembantu Boyolali).

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah dalam suatu penelitian karya ilmiah agar lebih mendalam, terarah dan tepat mengenai sasaran karena itu untuk memudahkan pencapaian tujuan dan pembahasannya, maka dalam penyusunan skripsi ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BPR Kantor Cabang Boyolali?
2. Upaya-upaya apa yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan dan manfaat sebagai berikut:

1. Tujuan
 - a. Tujuan objektif mendeskripsikan tentang bagaimana mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BPR Kantor Cabang

Boyolali, serta Upaya-upaya apa yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

- b. Tujuan subjektif, menambah wawasan pengetahuan serta pemahaman penulis terhadap penerapan teori-teori yang penulis peroleh selama menempuh kuliah dalam mengatasi masalah hukum perjanjian kartu kredit yang terjadi dalam masyarakat. Selain itu, untuk mengembangkan daya penalaran dan daya pikir penulis agar dapat berkembang sesuai dengan bidang penulis. Selain itu juga untuk memperoleh data yang penulis pergunakan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

2. Manfaat

- a. Manfaat teoritis, mengembangkan pengetahuan dibidang hukum perdata, memberikan sumbangan referensi bagi pengembangan ilmu hukum yaitu hukum perdata dan hukum perjanjian yang disandingkan dengan hukum perbankan.
- b. Manfaat praktis, mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir, dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menetapkan ilmu yang diperoleh. Di samping itu, memberikan sumbangan pemikiran dan wacana yang luas bagi para pihak yang berkepentingan dalam penelitian ini, untuk melatih penulis dalam

mengungkapkan masalah tertentu secara sistematis dan berusaha memecahkan masalah yang ada dengan metode ilmiah yang menunjang pengembangan ilmu pengetahuan yang penulis dapat selama perkuliahan.

D. Kerangka Pemikiran

Salah satu teori hukum positif yang diterapkan dalam pembuatan perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian penerbitan kartu kredit maupun transaksi jual beli antara *underwriter* dan *emiten* adalah teori hasrat.¹¹ Menurut teori hasrat dalam suatu perjanjian prestasi kedua belah pihak dalam suatu kontrak yang menekankan kepada pentingnya “hasrat” (*will* atau *intend*) dan pihak yang memberikan janji. Ukuran dan eksistensi, kekuatan berlaku dan substansi dan suatu perjanjian diukur dan hasrat tersebut, yang terpenting dalam suatu kontrak atau perjanjian bukan apa yang akan dilakukan oleh para pihak dalam kontrak tersebut, tetapi apa yang mereka inginkan. Jadi suatu perjanjian mula-mula dibentuk berdasarkan kehendak para pihak.

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Pada rumusan tersebut tersirat bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban dan prestasi dari atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi

¹¹Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dan Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 5

tersebut. Menurut J. Satrio, perjanjian adalah sekelompok atau sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Subekti bahwa Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain.¹²

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Selain itu, perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu sehingga antara perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama. Sumber-sumber lain mencakup dengan nama Undang-Undang. Jadi, perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat-syarat sahnyanya perjanjian adalah:¹³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

¹² Abdulkadir Muhammad, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, hal 76

¹³ Penjelasan Umum KUH Perdata

Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjinya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 Butir 11 ditegaskan bahwa kredit adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara kreditor dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dilihat secara etimologi kata “kredit” berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*Crec'ere*” yang mempunyai arti kepercayaan, maksudnya adalah dasar kredit adalah kepercayaan dimana seseorang yang memperoleh kredit berarti ia memperoleh kepercayaan dan seseorang atau badan hukum dalam memberikan kredit didasarkan adanya rasa kepercayaan pada penerima kredit pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Selain itu dilihat dari pihak kreditor, unsur penting dari kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitor adalah adanya bantuan dari kreditor untuk menutupi yang berupa prestasi, hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi ada suatu masa yang memisahkannya.

Kondisi ini mengakibatkan risiko yang berupa ketidakpastian, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit. Pemberian kredit

oleh kreditor sebagai salah satu usaha kreditor untuk mendapatkan keuntungan, kreditor hanya boleh meneruskan simpanan nasabahnya dalam bentuk kredit, jika kreditor benarbenar yakin debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterima dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara debitor pemberi kredit dan kreditor penerima kredit. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.¹⁴

Selanjutnya, di dalam perkreditan terdapat prinsip yang senantiasa dipegang teguh yaitu bahwa "*kredit yang dikeluarkan harus diterima kembali sesuai dengan perjanjian*" dengan mengingat hal tersebut maka kreditor di dalam mempertimbangkan permohonan kredit harus senantiasa selektif. Dalam Bab V sampai XVII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ketentuan mengenai istilah Perjanjian Kredit tidak dapat dijumpai, bahkan dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan tidak mengenai istilah Perjanjian Kredit Bank.

Marhaenis Abdul Hay dalam bukunya Hukum Perdata berpendapat bahwa pengertian perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1768 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dapat mendasarkan

¹⁴ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

kepada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan bersama, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan untuk ketentuan yang memaksa diserahkan kepada para pihak sehingga perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.¹⁵ Dengan demikian perjanjian kredit merupakan hal yang khusus (*lex specialis*) dari perjanjian pinjam-meminjam.

Bilamana terjadi kegagalan dalam pembayaran hutang beserta bunga oleh debitur atau terjadi kredit macet maka hendaknya kreditur melakukan upaya damai (*mediasi*) terlebih dahulu karena dengan upaya damai dapat menghemat biaya dan waktu. Bila memang tidak memungkinkan jalan damai maka kreditur bisa melakukan upaya hukum melalui Pengadilan dengan gugatan perdata untuk mengeksekusi harta benda debitur.

E. Metode Penelitian

Adapun metode dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian yang digunakan ini adalah deskriptif analitis, yakni:
“Suatu penelitian yang berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam, tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.”¹⁶

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.hal 54

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia hal.58

Dimana dalam hal ini penulis memberikan gambaran serta uraian secara terperinci tentang bagaimana mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Selain itu didalam penelitian ini juga dijelaskan tentang Upaya-upaya apa yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya.¹⁷

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan metode Pendekatan Yuridis Empiris adalah suatu pendekatan penelitian hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang lain. Apabila hukum sebagai gejala sosial yang empiris sifatnya, dikaji sebagai variabel bebas/sebab (*independent variabel*) yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial, kajian itu merupakan kajian hukum yang sosiologis (*socio-legal research*).¹⁸ Yang kemudian dikaji secara mendalam berdasarkan hukum perdata di Indonesia yang disandingkan dengan hukum perjanjian dan hukum perbankan.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yaitu:

- a. Data primer, berupa bahan-bahan hukum yang mengikat dan berasal dari peraturan perUndang-undangan yang terkait dengan hukum perjanjian kartu kredit di Indonesia.

¹⁷ Ibid

¹⁸ Ibid

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - 2) HIR
 - 3) Hukum Perbankan
 - 4) Wawancara
 - 5) Riset Data
- b. Data sekunder, yakni merupakan suatu bahan hukum yang membantu pemahaman dalam menganalisis serta memahami suatu permasalahan yang dalam penulisan ini penulis mempergunakan bahan hukum sekunder berupa literature - literatur tentang studi hukum perjanjian kartu kredit di Indonesia.
- c. Bahan hukum Tersier, yakni karya-karya ilmiah, bahan-bahan seminar dan hasil-hasil penelitian para sarjana yang berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan yang dibahas.
4. Metode Pengumpulan Data

Penulis dalam melakukan penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan terbagi menjadi 2 yaitu data primer yang dilakukan dengan cara wawancara dan riset data dan data sekunder yang dilakukan dengan cara studi pustaka yaitu:

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara pewawancara mengajukan pertanyaan yang di rancang untuk memperoleh jawaban yang benar dan pasti dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Dalam penelitian ini yang dijadikan responden adalah Bank Central Asia cabang Boyolali.

b. Riset Data

Riset data dilakukan dengan meminta proses pengajuan dan mekanisme kredit rumah atau KPR di Bank Central Asia cabang Boyolali yaitu dengan cara meminta formulir pengajuan kredit yang biasa di sebut dengan aplikasi kredit BCA di mana di dalam aplikasi kartu kredit BCA telah terdapat aturan-aturan tentang mekanisme dan syarat pengajuan kredit BCA dengan segala ketentuannya.

c. Studi Kepustakaan

Studi pustaka dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta mempelajari bahan-bahan yang berupa buku-buku, makalah-makalah, peraturan perUndang-undangan serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian tersebut dan kemudian dilakukan analisa data.

5. Metode Analisis Data

Penganalisaan bahan hukum yang terkumpul, baik dari data primer maupun data sekunder, dipergunakan teknik deskriptif kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan bahan hukum terlebih dahulu kemudian menganalisa.¹⁹

Teknik deskriptif kualitatif, yaitu uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari preposisi-preposisi hukum atau non hukum dimana dalam hal ini penulis ingin menguraikan tentang suatu kondisi atau posisi dari sebuah akibat hukum dari adanya wanprestasi dalam pemberian kartu kredit.

¹⁹Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), hal 5.

F. Sistematika Skripsi

Memberikan gambaran menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis akan membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab yang setiap bab dibagi sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Adapun sistematika penulisan hukum ini sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan, berisi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

Bab II yaitu Landasan Teori, terdiri dari Tinjauan umum tentang Bank yang memuat Pengertian dan Fungsi Bank, Tinjauan umum tentang Kredit, Pengertian Kredit mengenai Prosedur Kredit, Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Kredit Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Rumah, Pengertian Kredit Rumah, Syarat-Syarat Perjanjian Perjanjian Kredit Rumah Para Pihak Yang Terlibat Dalam Kredit, dan Klausula-Klausula Dalam Perjanjian Kredit

Bab III merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan, berisi mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BCA Kantor Cabang Pembantu Boyolali dan Upaya-upaya apa yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

Bab berikutnya yaitu IV memuat Penutup berisi Kesimpulan dan Saran.