

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KREDIT MACET AKIBAT
WANPRESTASI PADA PERJANJIAN (KPR) MELALUI BANK
BTN KANTOR CABANG MULYOSARI SURABAYA**

SKRIPSI

M. Diwani Adil Khuza

NIM. 05040721070



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Surabaya

2024

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : M. Diwani Adil Khuza
Nim : 05040721070
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Kredit Macet Pada Perjanjian (KPR)
Melalui Bank BTN Cabang Mulyosari Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 14 Mei 2025



M. Diwani Adil Khuza
Nim. 05040721070

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : M. Diwani Adil Khuza

NIM : 05040721070

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Perjanjian Kredit
Kepemilikan Rumah (Kpr) Melalui Bank Btn Kantor Cabang
Mulyosari Surabaya

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada
sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 11 Mei 2025

Pembimbing,



Dr. Muwahid, S.H., M.Hum
NIP. 1978031020005011004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : M. Diwani Adil Khuza

NIM : 05040721070

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Kredit Macet Akibat Wanprestasi Pada Perjanjian (Kpr) Melalui Bank Btn Kantor Cabang Mulyosari Surabaya

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Senin, tanggal 2 Juni 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

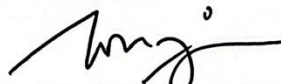
Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I



Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum
NIP. 197803102005011004

Penguji II



Prof. Dr. Sri Warjivati, MH
NIP. 196808262005012001

Penguji III



Ifa Mutiatul Choiroh, S.H., M.Kn
NIP. 197903312007102002

Penguji IV



Abdul Haris Fitri Anto, M. Si
NIP. 198506242020121003

Surabaya, 19 Juni 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. Hj. Sa'adah Musafa'ah, M.Ag.

NIP. 196303271999032001

PERNYATAAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

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

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : M. Diwani Adil Khuzza
NIM : 05090721070
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum
E-mail address : devanios2002@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Tinjauan Yuridis Terhadap Kredit Macet Akibat Wanprestasi
Pada Perjanjian (KPR) Melalui Bank BTN Kantor Cabang
Mulyosari Surabaya

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 13 Maret 2024

Penulis

(M. Diwani Adil Khuzza)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas pembiayaan yang banyak diminati untuk memenuhi kebutuhan hunian karena menawarkan cicilan jangka panjang. Namun, sering terjadi wanprestasi oleh debitur, yaitu ketidakpatuhan dalam membayar angsuran sesuai perjanjian, yang dapat menyebabkan kredit macet. Kredit macet merugikan bank dan berdampak signifikan pada nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran, serta memengaruhi stabilitas ekonomi secara keseluruhan. Oleh karena itu, tinjauan yuridis mendalam terhadap perjanjian KPR di Bank BTN Mulyosari Surabaya diperlukan untuk mengidentifikasi permasalahan dan mencari solusi hukum. Penelitian ini akan mengkaji peraturan perundang-undangan, isi perjanjian, dan penyelesaian kasus kredit macet. Berdasarkan hal tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya yang mengakibatkan terjadinya kredit macet? dan (2) Bagaimana penyelesaian kredit macet akibat wanprestasi debitur dalam perjanjian KPR di Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya?

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang didukung oleh studi lapangan di Bank BTN Cabang Mulyosari. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman hukum dalam praktik perjanjian KPR serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bentuk perjanjian utang-piutang antara debitur dan bank yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Namun, dalam pelaksanaannya, banyak debitur yang lalai dalam memenuhi kewajibannya, sehingga menimbulkan masalah kredit macet parafrase dengan singkat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadinya kredit macet dalam perjanjian KPR di Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya disebabkan oleh faktor internal, seperti penurunan pendapatan debitur, serta faktor eksternal, seperti kondisi ekonomi yang tidak stabil. Akibat hukum timbulnya wanprestasi yaitu eksekusi atas jaminan hak tanggungan. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, Bank BTN melakukan berbagai upaya, termasuk restrukturisasi kredit, penyelesaian melalui jalur litigasi dan non-litigasi, serta lelang hak tanggungan.

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar pihak bank meningkatkan sosialisasi dan transparansi informasi terhadap calon debitur, khususnya dalam menjelaskan isi perjanjian dan risiko hukum yang dapat timbul. Selain itu, perlu adanya penguatan literasi hukum di kalangan masyarakat agar calon debitur memiliki pemahaman yang memadai sebelum menandatangani perjanjian KPR, guna meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan masalah	10
C. Rumusan Masalah	11
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	12
F. Penelitian Terdahulu	13
G. Definisi Operasional.....	16
H. Metode Penelitian.....	18
I. Sistemasika Pembahasan.....	23
BAB II PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH	26
A. Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian.....	26

2. Syarat Sahnya Perjanjian	29
3. Asas-asas dalam Perjanjian.....	33
B. Kredit Pemilikan Rumah	39
1. Pengetian Kredit Pemilikan Rumah	39
2. Prinsip-Prinsip Kredit Pemilikan Rumah	41
C. Wanprestasi.....	44
1. Pengetian wanprestasi	44
2. Dasar hukum wanprestasi.....	46
3. Bentuk Wanprestasi.....	48
4. Akibat Wanprestasi	50
BAB III PROSES KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN	
CABANG MULYOSARI SURABAYA	53
A. Profile Bank BTN Cabang Mulyosari Suarabaya	53
1. Sejarah berdirinya Bank BTN Cabang Mulyosari Surabaya	53
2. Visi dan Misi Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya.....	54
3. Susunan Kepengurusan	55
4. Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya	55
B. Mekanisme Dan Prosedur Pengajuan KPR Di Bank Btn Cabang Mulyosari Surabaya	57
1. Syarat untuk Pengajuan KPR.....	58
2. Prosedur Pengajuan KPR.....	59
3. Perjanjian Kredit	61
C. Wanprestasi Kredit Macet Dalam Perjanjian KPR Di Bank BTN Cabang Mulyosari Surabaya	64
1. Bentuk Terjadinya Wanprestasi Akibat Kredit Macet	64

2. Penyelesaian Wanprestasi Kredit Macet	66
BAB IV BENTUK DAN PENYELESAIAN KREDIT MACET AKIBAT WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KPR DI BANK BTN KANTOR CABANG MULYOSARI SURABAYA	69
A. Bentuk Wanprestasi Kredit Macet oleh Debitur dalam Perjanjian KPR di Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya	69
1. Wanprestasi Ketika Debitur Melaksanakan Kewajibannya Namun Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan	69
2. Keterlambatan Pembayaran Angsuran Oleh Debitur	70
3. Penghentian Pembayaran Angsuran Secara Sepihak	71
4. Tidak mematuhi ketentuan dalam perjanjian kredit, debitur melanggar klausul-klausul perjanjian	72
B. Penyelesaian kredit macet akibat wanprestasi debitur dalam perjanjian KPR di Bank BTN Kantor Cabang Mulyosari Surabaya	74
1. Penyelesaian secara non-litigasi	75
2. Penyelesaian secara litigasi	77
3. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam KPR	79
BAB V PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA	86

ketentuan penggunaan kredit serta menjaga objek jaminan sesuai perjanjian agar tidak menimbulkan konsekuensi hukum tambahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adam Ardiansyah dkk. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian Bisnis.” **Jurnal Kewirausahaan** 2, no. 1 (2024).
- Alamri, Nabila Fadelina, Tri Amaliah, dan Siti Pratiwi Husain. “Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Ritel Untuk Menghindari Kredit Macet Pada Bank BRI Cabang Gorontalo.” *Jambura Accounting Review* 4, no. 2 (2023).
- Anwar, Samsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Asril, Juli. “Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah.” *Jurnal Ilmiah MEA* 4, no. 2 (2020).
- Az, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Media Pustaka, 2019.
- Bandem, I Wayan, I Wayan Wisadnya, dan Timoteus Mordan. “Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang.” *Jurnal Raad Kertha* 3, no. 1 (2020).
- Budhayati, Cristiana Tri. “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia.” *UKSW Salatiga* 10, no. 3 (2009).
- Dahlan. “Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Online Yang Dilakukan Oleh Anak di Bawah Umur Menurut KUHPperdata.” *JHM* 4, no. 1 (2023).
- Dermina, Dsalimunthe. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif KUHPperdata.” *Jurnal Al-Maqasid* 3, no. 1 (2017).

Djumhana, Muhammad. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

Evalina, Dessy Monica. “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Jaminan.” *Premise Law Journal* (2016).

Fatmasari, Nabila. “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah.” *Akuntansi Keuangan* 1, no. 3 (2013).

Fitrawati. “Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan.” Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2024.

Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerduta).” *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012).

Harahap, M. Yahya. Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Harsono, Boedi. Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria. Jakarta: Djambatan, 1999.

Hidayat Lubis, Taufik. “Hukum Perjanjian di Indonesia.” *Jurnal Sosial Ekonomi* 2, no. 3 (2022).

Iwanti, Nur Azza Morlin dan Taun. “Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi.” *Jurnal The Juris* 6, no. 2 (2022).

Kasmir. Manajemen Perbankan. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.

Khalid, Afif. “Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum.” *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2 (2023).

Kumalasari, Devy, dan Dwi Wachidiyah Ningsih. “Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak.” *Jurnal Pro Hukum* 7, no. 2 (2018).

Kurniawan, Nyoman Samuel. "Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian."
Jurnal Magister Hukum Udayana 3, no. 1 (2014).

Langit, Sekar, dan Herlin Setyorini. "Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi."
Journal of Law and Social-Political Governance 2, no. 2 (2022).

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2017.

Marnita. "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan." Jurnal Fiat Justisia 10, no. 3
(2016).

Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. Nusa Tenggara Barat: Mataram University
Press, 2020.

Muljadi dan Gunawan Widjaja. Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta:
Rajawali Pers, 2014.

Natasyabila, Dyah Ayu. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Kredit
Kepemilikan Rumah." Publikasi Ilmiah, Universitas Muhammadiyah
Surakarta, 2022.

Putri, Agnes Kusuma. "Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek KPR
Secara Di Bawah Tangan." Tesis, Universitas Indonesia, 2010.

Rio, Muhammad. "Analisis Penyelesaian Kredit Macet." Jurnal Privat Law 5, no. 1
(2017).

Rosita. "Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)."
Journal of Islamic Law 6, no. 2 (2017).

Salim. Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata. Jakarta: Rajawali
Pers, 2013.

Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2015.

Satrio, J. Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Sjahdeini, Sutan Remy. Kredit Macet: Aspek Hukum dan Penyelesaiannya. Jakarta: UI Press, 2019.

Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum Empiris. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001.

Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2001.

Usman, Rachmadi. Aspek Hukum Perbankan di Indonesia. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.