

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI FORUM NON LITIGASI  
PADA PROSES KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN  
NEGARA CABANG PEKANBARU**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



**Oleh :**  
**DEDDY SURYADI AKHYAR**  
**217181011**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
2021**

**LEMBARAN PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI FORUM NON LITIGASI PADA  
PROSES KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG  
PEKANBARU**

Disusun Oleh :

**Deddy Suryadi Akhyar**

**217181011**

Tesis ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing



**Dr. Stanislaus Atalim. S.H., M.H**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA

Nama : Deddy Suryadi Akhyar  
NIM : 217181011

JUDUL TESIS :

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI FORUM NON LITIGASI PADA  
PROSES KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG  
PEKANBARU**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta dan dinyatakan **LULUS**  
dalam sidang ujian tanggal 28 Januari 2021

Dengan Majelis Penguji terdiri atas :

1. Ketua Penguji : Prof. Dr. Mella Ismelina. F. R, S.H., M.H., M.Hum
2. Anggota Penguji : Dr. Tundjung Herning Sitabuana. S.H., C.N., M.Hum
3. Anggota Penguji : Dr. Stanislaus Atalim. S.H., M.H

Jakarta, 8 Februari 2021

Pembimbing



**Dr. Stanislaus Atalim. S.H., M.H**

## KATA PENGANTAR

Asslamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur penulis haturkan kehadirat ALLAH SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan berjudul "**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI FORUM NON LITIGASI PADA PROSES KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG PEKANBARU**". Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak akan selesai dengan baik tanpa bantuan, bimbingan, dorongan dan bantuan baik moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina. F. R, S.H., M.H., M.Hum, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Stanislaus Atalim, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan banyak tenaga, pikiran, perhatian, pengarahan, serta meluangkan waktu untuk membimbing penulis, dengan sabar sampai selesai tesis ini.
4. Seluruh Staf Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

5. Kepala Cabang PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru, Wakil Kepala Cabang Bagian Kredit Pemelikan Rumah PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru, dan staf bagian legal PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru, yang telah bersedia membantu dalam penulisan tesis ini.
6. Penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya atas kerja keras, pengorbanan, dorongan serta doa yang diberikan oleh kedua orang tua serta saudara-saudara penulis.
7. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan Ke-4 yang selalu kompak selama perkuliahan berlangsung dan banyak kesan-kesan yang tidak terlupakan.
8. Semua pihak yang secara langsung terlibat dalam pembuatan tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu di sini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu saran dan kritikan yang bersifat membangun akan diterima penulis dengan segala kerendahan hati demi penyempurnaan tesis ini. Dan semoga tesisi ini bisa bermanfaat bagi pembaca.

Semoga ALLAH SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada anda sekalian yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Jakarta, 16 Desember 2020  
Penulis

DEDDY SURYADI AKHYAR

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian .....	11
D. Kerangka Konseptual .....	12
E. Metode Penelitian .....	14
F. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>18</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Bank .....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit .....	26
C. Perjanjian Pada Umumnya .....	43
D. Perjanjian Kredit .....	49
E. Kredit Macet Dan Penyelesaiannya .....	59
F. Teori Negosiasi .....	70
G. Teori Tujuan Hukum Dalam Aspek Kemanfaaan <i>(UTILITARIANISME)</i> .....	93
<b>BAB III : DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>102</b>
A. Identitas Para Pihak .....	102

B. Kredit Macet Dan Penyelesaian .....	103
C. Wawancara .....	111
<b>BAB IV : ANALISIS .....</b>	<b>115</b>
A. Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet Melalui Forum Non Litigasi Pada Proses Kepemilikan Rumah Yang Dilakukan Oleh PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru .....	115
B. Apa Hambatan-hambatan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru .....	128
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>134</b>
A. Kesimpulan .....	134
B. Saran .....	135
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>137</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **ABSTRAK**

- (A) Nama : Deddy Suryadi Akhyar  
(B) Program Studi : Magister Kenotariatan  
(C) Judul : PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI FORUM NON LITIGASI PADA PROSES KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG PEKANBARU  
(D) v + 136 halaman, (2021)  
(E) Kata Kunci : Kredit Macet, Perjanjian, Non Litigasi  
(F) Abstrak :  
Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan yang merupakan suatu kebutuhan primer. Pemenuhan kebutuhan primer tersebut, tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini membahas dua permasalahan yaitu bagaimana penyelesaian kredit macet melalui forum non litigasi pada proses kepemilikan rumah yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dan hambatan-hambatan dalam penyelesaian kredit macet pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Penelitian ini menggunakan penelitian observasi, yaitu suatu penelitian lapangan yang diusahakan memberi suatu uraian yang deskriptif mengenai realitas yang terjadi dalam masyarakat, dimana penulis dalam melakukan penelitian observasi itu menggunakan metode kualitatif. Secara garis besar faktor-faktor yang dapat menjadi penyelesaian kredit macet melalui forum non litigasi di PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru melakukan beberapa tahap yang dianjurkan oleh pihak kreditur yaitu pra negosiasi, pelaksanaan negosiasi, pasca negosiasi. Dimana hambatan-hambatan terjadinya kredit bermasalah dapat digolongkan menjadi faktor internal dan eksternal. Dari hasil penelitian ditarik kesimpulan dari penyelesaian dengan melalui forum non litigasi adalah Rescheduling, Restructuring, dan Reconditioning, faktor yang menyebabkan PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru memilih menyelesaikan kredit bermasalah melalui forum non litigasi adalah waktu, hasil yang dicapai apabila melalui forum non litigasi penyelesaian kredit macet dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) bisa memperoleh hasil yang maksimal, itikad baik alasan dipilihnya jalur non litigasi ini, karena masih ada kemauan dari pihak debitur untuk menyelesaikan kreditnya,
- (G) Daftar Acuan : 33 (1978-2015), 4 Perundang-undangan, 4 Internet dan 1 Jurnal  
(H) Pembimbing : Dr. Stanislaus Atalim. S.H., M.H  
(I) Penulis : Deddy Suryadi Akhyar