

## ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji keabsahan dan efektivitas perjanjian di bawah tangan sebagai strategi penyelesaian *Non-Performing Loan* (NPL) kredit konstruksi oleh developer pada Bank BTN dalam proyek Perumahan The Fountain Residence. Permasalahan yang dianalisis meliputi keabsahan hukum perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta efektivitasnya dalam menjamin pelunasan utang dan pemulihan aset. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif-analitis melalui pengumpulan data primer berupa wawancara dan dokumen, serta bahan hukum sekunder dan tersier yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Kerja Sama tertanggal 07 Mei 2014 memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal, sehingga sah dan mengikat secara materiil. Namun, sebagai akta di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya terbatas secara formil, khususnya terhadap pihak ketiga. Secara praktik, perjanjian ini terbukti efektif karena mampu memulihkan kewajiban utang developer sebesar Rp4,2 miliar serta mencegah penurunan nilai aset melalui mekanisme management takeover, standing instruction, dan substitusi jaminan. Temuan ini menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan dapat menjadi instrumen strategis dalam penyelesaian kredit bermasalah, meskipun tetap memerlukan penguatan aspek legalitas untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan para pihak.

**Kata kunci:** Perjanjian Bawah Tangan, *Non-Performing Loan*, Kredit Konstruksi.