
Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang dikelola oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor

Yenny Septiana

Yennyseptiana3@gmail.com

Evalina Alissa

evalina_alissa@unja.ac.id

Dwi Suryahartati

dwisurya@unja.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Article History:

Submitted : 07 Juni 2021; Accepted: 14 Februari 2022; Published: 14 Februari 2022

Abstract

This writing aims to determine and analyze the causes of default in the implementation of the home ownership credit agreement (KPR) in the Bogor Indah 6 villa housing which is managed by the Bogor Branch of the State Savings Bank and settlement of defaults carried out by the debtor in the implementation of the housing loan agreement (KPR) in housing villa bogor indah 6 which is managed by the Bogor branch of the State Savings Bank. The research method used is juridical empirical, which describes the implementation of the house ownership credit agreement (KPR) in the Bogor Indah 6 villa housing which is managed by the Bogor branch of the State Savings Bank. The results of the study show that the causes of default in the implementation of the housing loan agreement at Villa Bogor Indah 6 which is managed by the Bogor branch of the State Savings Bank include defaults that occur as a result of negligence on the part of the debtor and default which occurs due to weak credit supervision from the bank. For the settlement of problem loans due to default committed by the debtor, this is done by contacting the debtor to remember to pay installments, visiting the debtor's address, and submitting a notification letter, if this method cannot be fulfilled then this will be done by means of deliberation, through the Receivables and Auction Affairs Agency. State, and through courts. For the problems encountered, it is recommended that the bank be more careful in granting credit and that prospective borrowers are expected to be more responsible for their obligations.

Keywords: *Credit Agreement; Home Ownership Credit*

Abstrak

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyebab wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di perumahan villa bogor indah 6 yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bogor dan penyelesaian wanprestasi

yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di perumahan villa bogor indah 6 yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bogor. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris, yang menggambarkan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di perumahan villa bogor indah 6 yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bogor. Hasil penelitian diketahui bahwa penyebab wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah di perumahan villa bogor indah 6 yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara cabang bogor diantaranya wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur serta wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank. Untuk penyelesaian kredit bermasalah akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dilakukan dengan cara menghubungi debitur untuk mengingatkan membayar angsuran, mengunjungi alamat debitur, serta menyampaikan surat pemberitahuan, apabila cara tersebut tidak dapat dipenuhi maka akan dilakukan dengan cara melalui musyawarah mufakat, melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, dan melalui pengadilan. Untuk persoalan yang ditemui disarankan agar pihak bank dapat lebih berhati-hati dalam pemberian kredit dan untuk calon debitur diharapkan lebih bertanggung jawab atas kewajibannya.

Kata kunci: Perjanjian Kredit; Kredit Pemilikan Rumah

A. Pendahuluan

Kredit Pemilikan Rumah merupakan serangkaian proses yang panjang dan melibatkan paling tidak ada 4 unsur terkait yang saling menunjang dan saling melengkapi, yakni :

1. Bank, dalam hal ini Bank BTN, selaku pemberi kredit.
2. Developer atau perusahaan pengembang, yang menyediakan dan membangun konstruksi serta sarana dan prasarana pendukung lainnya.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota, yang menerbitkan berbagai perizinan pembangunan perumahan.
4. Masyarakat umum selaku pembeli/debitur.

Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara pihak developer dengan pembeli atau debitur yang mendapat fasilitas kredit untuk mencicil rumah dari Bank Tabungan Negara maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Di dalam perjanjian KPR-BTN ketentuan yang harus dilaksanakan adalah pengikatan barang jaminan. Jaminan kredit yang ditentukan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur serta jaminan tambahan berupa sejumlah uang atau barang tertentu yang akan ditetapkan kemudian oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero).

Ditinjau dari sudut hukum privat, perjanjian kredit pemilikan rumah yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bogor memiliki kekuatan yang mengikat kedua belah pihak yang memperjanjikan jika sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan

untuk dinyatakan sah. Adapun subjek hukum dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara ialah nasabah/debitur (individu) dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) selaku badan hukumnya.

Dalam hal memberikan fasilitas kredit perumahan, Bank Tabungan Negara cabang Bogor melaksanakan perjanjian dengan nasabahnya, perjanjian tersebut disebut juga dengan perjanjian kredit. Pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara dengan debitur di Kota Bogor mengacu pada hukum perjanjian yang dibuat dalam bentuk perjanjian standar yang diberi nama Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Di dalam perjanjian tersebut diatur salah satunya tentang tanggung jawab pihak-pihak. Terkait dengan tanggung jawab pihak-pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, maka terlampir juga tentang kewajiban debitur yang dalam hal ini ditentukan bahwa hak dan kewajiban debitur.

Pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara dengan debitur di Kota Bogor, tentunya tidak menutup kemungkinan tidak terlaksana dengan baik dan benar sesuai dengan yang diperjanjikan. Permasalahan tersebut bisa saja timbul di antara para pihak baik itu kreditur maupun debitur. Permasalahan itu mengacu pada tidak diterimanya hak dan dijalkannya kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan kata lain tidak adanya pemenuhan prestasi (wanprestasi).

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Nasional (Persero) dengan nasabah debiturnya dinyatakan wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang menyatakan bahwa:

Pasal 15 Ayat (1):

- a. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 8 perjanjian kredit ini;
- b. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 14 Perjanjian kredit ini; dan
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank.

Sebagaimana data yang penulis peroleh terkait wanprestasi yang terjadi di lingkup PT. Bank Tabungan Negara cabang Bogor, penulis meneliti di Villa Bogor Indah 6 diketahui bahwa terhitung dari periode 2017-2019 telah terjadi beberapa kasus wanprestasi dalam

perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara dengan Debitur di Villa Bogor Indah 6.

Pembayaran kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor, dengan tidak terlaksananya Pasal 8 ini maka Debitur dianggap telah melakukan wanprestasi.

B. Pembahasan

1) Penyebab Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Perumahan Villa Bogor Indah 6 Yang Dikelola Oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero)

Kredit kepemilikan Rumah adalah paket kredit yang dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) kepada masyarakat yang ingin membeli/mendapatkan rumah yang dibangun oleh developer (perusahaan pengembang) dengan cara kredit, berdasarkan tabel ketentuan kredit Bank Tabungan Negara (BTN) yang dikeluarkan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bogor yang berlaku di wilayah Kota Bogor.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bogor, diketahui beberapa nasabah yang mengalami kredit macet dalam pembayaran kredit pemilikan rumah di Perumahan Villa Bogor Indah 6, sebagaimana diuraikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2
Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor di Perumahan Villa Bogor Indah 6

Nama Debitur	Jumlah KPR	Tunggakan Angsuran	Hari
Andi Lutfi	798,000,000	15,801,916	62
M. Nurdin	462,000,000	15,044,994	92
Sunarsih	416,000,000	14,074,328	92
Susanto Asan	462,000,000	17,907,886	92

Sumber: Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bogor 2020

Cara mendapatkan rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah- Bank Tabungan Negara beberapa kelebihan dan kemudian dibanding dengan membangun rumah sendiri atau membeli tanpa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, kelebihan dan kemudahan yang didapat masyarakat konsumen antara lain :

- a. Wilayah pemukiman yang berorientasi ke depan karena sejalan dengan rencana umum tata ruang yang dibuat oleh pemerintah daerah.
- b. Bunga kredit yang relatif murah; masing-masing 11% untuk Rumah Sederhana tipe 21/60, 14% untuk Rumah Sederhana tipe 36/90 da 17% untuk Rumah Sederhana tipe 45/120.
- c. Dapat dicicil dalam jangka waktu relatif cukup panjang yaitu mulai dari 5 sampai dengan 20 tahun.
- d. Bagi konsumen yang anggota Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ABRI) dapat menggunakan Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI) sebagai uang muka atau Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan (Bapertatrum) bagi Pegawai Negeri Sipil.
- e. Memiliki jaminan hukum yang lebih pasti karena semua perizinan dikeluarkan oleh instansi yang resmi.

Kredit kepemilikan rumah selanjutnya yang disingkat dengan Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

1. Peraturan yang Berlaku pada Pihak Bank serta Hak dan Kewajiban Pihak Bank dengan Nasabah dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a) Hak dan Kewajiban Pihak Bank

Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero) adapun yang menjadi hak dan kewajiban pihak Bank Tabungan Negara (BTN) diantaranya:

1. Bank berhak melakukan pemindahbukuan/pendebetn rekening tabungan debitur untuk pembayaran kredit pada bank;
2. Bank tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-sirat tagihan kepada debitur, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tahgihan debitur harus tetap memenuhi pembayaran angsuran;
3. Bank wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut kepada debitur bila kredit telah dinyatakan lunas oleh Bank sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada bank.
4. Bank berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang anggap cukup oleh bank;
5. Terkait pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka bank berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan (rumah berikut tanah) yaitu:

- a. Bank berhak memasuki perkarangan, rumah berikut tanah yang menjadi agunan tersebut berada;
- b. Bank berhak melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 15 ayat (2) Perjanjian Kredit ini;
- c. Bank berhak untuk melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari debitur dan atau para penghuni lainnya dari rumah tersebut ataupun dan siapapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh Bank;
- d. Bank berhak untuk menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh debitur.

Sehingga dapat dikatakan hak dan kewajiban pihak bank dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini memberikan pembiayaan kepada konsumen (nasabah) yang akan membeli rumah dengan cara kredit, serta memberikan kemudahan bagi konsumen (nasabah) untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini yang sudah ditentukan sebelum terjadinya kesepakatan antara pihak bank dengan konsumen (nasabah).

b) Hak dan Kewajiban Pihak Debitur

Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero) adapun kewajiban debitur yang dalam hal ini ditentukan bahwa hak dan kewajiban debitur diantaranya:

1. Debitur wajib membayar provisi seperti yang dilakukan pada Pasal 1 huruf f (Perjanjian Kredit ini selambat-lambatnya pada saat penandatanganan perjanjian kredit ini);
2. Debitur wajib membayar bunga kepada Bank dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g Perjanjian kredit ini;
3. Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang debitur lunas;
4. Debitur dapat melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka atau pelunasan dipercepat;
5. Debitur diwajibkan menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban kreditnya dan wajib untuk memperlihatkan kepada Bank;
6. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini merupakan tunggakan angsuran dan debitur dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada Pasal 1 huruf l Perjanjian Kredit ini atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran dan seluruh tunggakan dilunasi oleh debitur.
7. Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan bank melaksanakan pengikatan barang agunan kredit menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh bank dan

- selanjutnya semua surat/dokumen dikuasai oleh bank sampai seluruh jumlah kredit dilunasi;
8. Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan;
 9. Debitur wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada bank perkembangannya untuk memungkinkan bank mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan atas klaim sesuai hak lainnya;
 10. Debitur KPR wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian kredit ini.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Rien Indriani selaku *Consumer Loan Credit* PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor diperoleh keterangan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 dapat dikategorikan menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur
- b. Wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank.¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Lusiana Anjarsari selaku *Legal Division* PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor diperoleh keterangan bahwa berdasarkan kesepakatan antara debitur dan bank yang tertuang dalam perjanjian kredit (Pasal 15 ayat (1)), terdapat beberapa tindakan dari debitur yang dapat mengakibatkan ia dinyatakan wanprestasi. Tindakan-tindakan tersebut adalah:

- a) Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit
- b) Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 1 (satu) kali angsuran
- c) Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati tentang agunan dan pengikatannya, agunan tambahan, asuransi barang agunan dan tentang penghunian dan pemeliharaan rumah
- d) Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit menurut penetapan atau pertimbangan pihak bank.

¹Wawancara dengan Ibu Rien Indriani, Consumen Loan Credit PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bogor, Pada tanggal 15 Oktober 2020

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yudi Adhari Nugraha selaku Team Leader PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, Menyatakan bahwa:

“Pihak bank sendiri tidak luput dari wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit rumah, seperti Dokumen belum selesai balik nama sertifikat, tetapi hal ini tidak sepenuhnya ,menjadi kesalahan bank, karena pihak yang seharusnya memberikan sertifikat tanah adalah developer, tetapi dalam banyak kasus developer menghilang sehingga pihak perbankan pun tidak dapat memberikan sertifikat atas rumah.”²

Selain developer yang menghilang, keterlambatan penyerahan sertifikat rumah oleh pihak perbankan dapat terjadi karena terjadi Sengketa tanah/sengketa hak milik atas tanah sehingga belum dapat diberikan kepada debitur, karena belum adanya kekuatan hukum atas surat sertifikat rumah objek kredit.

Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara diantaranya:

- 1) Debitur tidak membayar angsuran sesuai jumlah angsuran.
- 2) Debitur membayar angsuran namun jumlahnya kurang.
- 3) Debitur tidak melunasi kewajiban angsuran tepat waktu.

Berdasarkan wawancara penulis dengan nasabah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, Bapak Andi Lutfi menjelaskan bahwa:

“Tunggakan pembayaran angsuran tersebut dikarenakan beliau mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan adanya kebutuhan keluarga yang bersifat mendadak karena pada waktu itu adanya anggota keluarga yang sakit sehingga membutuhkan biaya yang besar”.³

Di samping itu berdasarkan hasil wawancara penulis dengan nasabah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, Ibu Sunarsih menyatakan bahwa: “Saya tidak membayar angsuran kredit untuk 1 (satu) bulan karena merasa tidak pernah ditegur atau diperingatkan oleh pihak bank”.⁴

Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan terhadap Kredit Pemilikan Rumah oleh pihak bank masih lemah karena seharusnya nasabah yang tidak membayar angsuran akan ditegur atau diperingatkan.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai

²Wawancara dengan Bapak Yudi Adhari Nugraha, Team Leader Bank BTN Cabang Bogor, Pada tanggal 15 Oktober 2020

³Wawancara dengan Andy Lutfi selaku Debitur KPR-BTN Cabang Bogor di Perumahan Villa Bogor Indah 6, Pada tanggal 19 Oktober 2020

⁴Wawancara dengan Sunarsih selaku Debitur KPR-BTN Cabang Bogor di Perumahan Villa Bogor Indah 6, Pada tanggal 17 Oktober 2020

kualitas kredit apakah kredit yang diberikan Bank termasuk kredit *performing loan* (tidak bermasalah) atau kredit bermasalah (*non performing loan*). Kualitas dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan, dan
- e. Macet.

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Untuk menentukan suatu kualitas kredit masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu:

- a. Prospek usaha
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas
- c. Kemampuan membayar.

Tiga aspek penilaian tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas kredit, tidak secara parsial misalnya hanya dari kemampuan membayar saja. Meskipun kemampuan membayar lancar tetapi kalau prospek usaha tidak ada maka kredit tersebut dapat dinilai *non performing loan*. Namun untuk menilai kualitas kredit dari prospek usaha dan kondisi keuangan agak sulit dibanding menilai kemampuan membayar. Menilai kemampuan membayar lebih mudah karena ukurannya jelas yaitu:

- a. Kredit digolongkan Lancar jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian kredit.
- b. Kredit digolongkan Dalam Perhatian Khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).
- c. Kredit digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan).
- d. Kredit digolongkan Diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan).
- e. Kredit digolongkan Macet jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih).

Untuk menghindari kredit bermasalah atau *non performing loan*, Bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga

telah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, penjamin/*borgtocht* dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus. Meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, debitur tidak mampu menyelesaikan hutang tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi kredit bermasalah. Banyak penyebab kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

2) Penyelesaian Kredit Bermasalah Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Perumahan Villa Bogor Indah 6 Yang Dikelola Oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero)

Di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara ketentuan yang harus dilaksanakan adalah pengikatan barang jaminan. Jaminan kredit yang ditentukan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah dan tanah yang dibeli oleh debitur serta jaminan tambahan berupa sejumlah uang atau barang tertentu akan ditetapkan kemudian oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero). Jika jaminan pokok tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit (Pasal 3 jo 4 perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara). Jadi di samping Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara, pelaksanaan yuridis yang harus dilaksanakan yang tidak kalah pentingnya adalah pengikatan barang jaminan. Adapun permasalahan yang sering terjadi dalam Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara tersebut adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Dian Trio Octa Verisanovil selaku *Recovery & Asset Sales* PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, untuk mengatasi masalah tersebut adapun hal-hal yang dilakukan pihak PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor ialah:

“Pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) selaku kreditur akan berupaya untuk mengadakan konfirmasi dan menghubungi debitur yang menunggak, baik menggunakan alamat pada saat memohon kredit maupun alamat rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang wajib dihuni. Berkat upaya yang dilakukan tersebut, maka debitur yang menunggak dapat dihubungi dan mendapat surat Panggilan untuk datang ke Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Bogor, bertujuan untuk menyelesaikan masalah tunggakan tersebut secara musyawarah”.⁵

⁵Wawancara dengan Bapak Dian Trio Octa Verisanovil, *Recovery & Asset Sales* BTN Cabang Bogor, Pada tanggal 15 Oktober 2020

Sedangkan mengenai akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi, maka harus lebih dulu ditetapkan apakah seseorang debitur (berutang) melakukan wanprestasi atau lalai. Dalam hal ini, untuk menentukan seseorang melakukan wanprestasi, kriteria atau penilaian yang digunakan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) adalah apabila seorang debitur tidak membayar satu bulan saja maka telah dianggap wanprestasi.

Dalam penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit rumah antara debitor dan PT. Bank BTN Cabang Bogor, berdasarkan hasil Wawancara dengan Ibu Rien Indriani selaku *Consumer Loan Credit* PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, menyatakan bahwa: "Pihak Bank Tabungan Negara sangat menginginkan terjadinya hubungan yang baik dan pelaksanaan kredit yang lancar antara Bank dan kreditur, tetapi kadang kala terjadinya wanprestasi tidak terelakkan".⁶

Dalam penyelesaian atas wanprestasi yang terjadi juga tidak dapat selesai begitu saja, tetapi juga terdapat hambatan-hambatan yang dilalui. Antara lain:

- a. Debitur tidak mampu lagi membayar
- b. Developer Kabur
- c. Objek kredit dalam keadaan sengketa

Untuk menyelesaikan wanprestasi 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, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, pemjamin dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus.

Setelah itu bank akan melakukan upaya-upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelesaian wanprestasi:

- a. Upaya terhadap debitur tidak mampu lagi membayar yaitu dengan Melakukan Mediasi
Penyelesaian kredit secara mediasi untuk mencapai kesepakatan (damai) dilakukan terhadap debitur yang masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Dalam hal ini penyelesaian dilakukan dengan cara meringankan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitur.
- b. Upaya terhadap debitur yang beritikad baik yaitu Melakukan Eksekusi

⁶Wawancara dengan Ibu Rien Indriani, *Consumer Loan Credit* PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bogor, Pada tanggal 15 Oktober 2020

Dalam hal ini penyelesaian dilakukan dengan cara menjual sebagian atau seluruh agunan secara di bawah tangan oleh debitur untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur dan atau melakukan pengambil alihan aset debitur oleh Bank Tabungan Negara untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur;

c. Upaya memberikan informasi/mencari *cessie*

Dalam proses yang berhubungan dengan fasilitas kredit dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak jarang terjadi mangkrak dan fasilitas kredit yang dibayar oleh debitur sebagai pembeli rumah juga mengalami kredit macet, untuk itu pihak kreditur yang dalam hal ini ialah Bank Tabungan Negara (BTN) dan *finance* yang memegang jaminan Hak Tanggungan dalam kredit tersebut mengalihkan kepada pihak ketiga, sehingga hubungan hukum debitur bukan kepada kreditur asal namun kepada kreditur baru dalam hal ini pihak ketiga dalam proses utang-piutang.

d. Mencari keberadaan sertifikat/Proses Sengketa

Penyelesaian wanprestasi melalui sarana hukum dengan proses sengketa dilakukan apabila debitur tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitur cedera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Berkenaan dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan memaksudkan untuk melaksanakan penjualan di bawah tangan, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

C. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan di atas, artikel ini menyimpulkan *pertama*, wanprestasi terjadi dengan adanya suatu perjanjian yang disepakati terlebih dahulu, dari ketidaklaksananya perjanjian tersebut atau tidak terpenuhinya suatu perjanjian, maka dapat disebutkan telah terjadi wanprestasi. Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dikelola oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor adapun yang merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur diantaranya: 1) Debitur tidak membayar angsuran sesuai jumlah angsuran; 2) Debitur membayar angsuran namun jumlahnya kurang; 3) Debitur tidak melunasi kewajiban angsuran tepat waktu. Adapun penyebab timbulnya wanprestasi tersebut dikarenakan permasalahan ekonomi yang dialami oleh debitur, yang mengakibatkan penghasilan debitur yang bekerja sebagai

wiraswasta mengalami masalah. *Kedua*, Penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah dilakukan dengan cara/sistem yaitu menghubungi debitur guna mengingatkan membayar angsuran, mengunjungi alamat debitur, hingga menyampaikan surat pemberitahuan/surat peringatan. Apabila cara ini tidak dapat dalam rangka pemenuhan kewajiban debitur (prestasinya), maka akan dilakukan dengan cara: 1) musyawarah mufaka; 2) BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara); dan 3) melalui pengadilan.

Daftar Pustaka

Artikel/Buku/Laporan

- Hadi Pranoto, dkk. *Aspek Agunan Pemberian Bank Perkreditan Rakyat*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 15, No. 1, 2019 <http://scholar.google.co.id/>
- Luluk Ambarsita, *Analisis Penanganan Kredit Macey*, Jurnal Manajemen Bisnis, Vol. 3, No. 1, 2013 <http://scholar.google.co.id/>
- Ferindoni, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Di PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2 Oktober 2016
- Rahmad Kurniawan, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Banda Aceh*, JIM Bidang Hukum Keperdataan : Vol. 2(4) November 2018
- I Gede Tor Kaesar Nero, *Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank BTN Cabang Singaraja Bali*, Universitas Udayana Denpasar
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2012.
- Firdaus, Rachmat, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Cetakan Kelima, Alfabeta, Bandung 2011
- Hermansah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contact Drafting)*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2008.
- Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan*, Alfabeta, Bandung , 2014.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni Bandung, 1986.
- Munir Fuadi, *Hukum Perbankan Modern*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141
- R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Cetakan ke-37, Jakarta, 2006.

- Rachmat Firdaus, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Cetakan Kelima, Alfabeta, Bandung 2011
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sembiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Asikin, Zainal, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 21-22
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet.3, Bandung:Alfabeta, Bandung, 2005.
- Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2013.
- Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.

Peraturan dan Putusan Hukum

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

_____, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Jo. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan