

Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Shidqi Archieyevia Maydella Kurniawan

archie.yevia@gmail.com

Suhermi

suhermi@unja.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Abstract

Currently the human population is growing, it because people's interest and purchasing power for housing is continue to grow, this causes house prices to increase. The purpose of this study was to determine for knowing and analyze factors-factors that cause bad loan in agreement of house ownership credit (KPR) between debtors and PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi and for knowing and analyze settlement efforts bad loans in agreement of PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. This study used empirical juridical method. Based on this research, it is found that factors that cause bad loans in agreement of house ownership credit (KPR) is external factors it because Covid-19 Pandemic. From study conducted by the authors is known that factors-factors that cause bad loan in agreement of house ownership credit (KPR) is causing by external factors and internal. Settlement efforts which is conducted from debt in this study is used 2 (two) method, 5 (five) debtors used rescheduling and 5 (five) debtors used restructurisation.

Keywords: *bad loans; KPR; bad loans settlement*

Abstrak

Saat ini populasi manusia semakin berkembang sehingga menyebabkan minat dan daya beli masyarakat akan tempat tinggal terus bertambah, hal tersebut menyebabkan harga rumah semakin meningkat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara nasabah dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi serta untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa faktor penyebab kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah faktor eksternal dikarenakan pandemi Covid-19. Dari penelitian yang dilakukan penulis diketahui bahwa faktor-faktor penyebab kredit macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah faktor internal dan faktor eksternal. Adapun upaya penyelesaian yang dilakukan oleh debitur dalam penelitian ini yaitu dengan 2 (dua) cara, yaitu 5 (lima) orang debitur penjadwalan ulang dan 5 (lima) orang debitur restrukturisasi.

Kata Kunci: kredit macet; kredit pemilikan rumah; penyelesaian kredit macet

A. Pendahuluan

Rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tercantum bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak. Penghidupan yang layak tersebut salah satunya adalah tempat tinggal, karena tempat tinggal merupakan kebutuhan utama yang harus didapatkan dengan layak. Semakin meningkatnya populasi manusia menyebabkan minat dan daya beli masyarakat akan tempat tinggal semakin bertambah yang menyebabkan harga rumah semakin meningkat. Akibatnya sebagian masyarakat sulit memiliki hunian rumah karena keterbatasan dana yang dimiliki.

Permasalahan tersebut dapat diatasi dengan melaksanakan kesepakatan melalui suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, hal ini tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Adanya perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang berhak menuntut sesuatu dan pihak debitur sebagai pihak yang wajib memenuhi tuntutan tersebut.¹ Perjanjian menerbitkan suatu perikatan bagi para pihak yang membutanya.²

Sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian dapat terjadi secara sah dengan syarat berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian kredit perbankan dapat menjadi solusi bagi permasalahan tersebut. Perjanjian kredit perbankan disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa adanya kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar menawar.³

"Perjanjian kredit perbankan dibuat tanpa adanya unsur paksaan, apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian tersebut, dan jika debitur menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut."⁴

Dalam melaksanakan suatu perjanjian perbankan, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pihak dalam perjanjian kredit adalah debitur dan kreditur. Debitur adalah badan hukum atau badan lain yang menerima kredit dari debitur

¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 7, Intermedia, 1983, Jakarta, hlm.1.

²*Ibid.*

³Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cet. 6, Prenadamedia Group, Jakarta, 2011, hlm.72.

⁴*Ibid.*, hlm.71-72.

berdasarkan perjanjian kredit, sedangkan kreditur adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit.⁵

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018, Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁶

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat menjadi solusi bagi permasalahan yang ada serta sekaligus menguntungkan bagi pihak debitur dan kreditur yang masing-masing memiliki kepentingan yang berbeda. Debitur yang membutuhkan tempat tinggal dan kreditur sebagai penyedia layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah, yang menjadi agunan atau jaminan adalah rumah itu sendiri, jika rumah tersebut sudah lunas maka sertifikat rumah akan diberikan kepada pemilik rumah tersebut.

Tidak jarang debitur mengembalikan pinjaman beserta bunga tidak tepat oleh waktu yang telah disepakati bersama. Ketentuan debitur wanprestasi diatur pada Pasal 12 Ketentuan Perjanjian Kredit PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Pasal 12 ayat (1) huruf a sampai c menyatakan debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a. Debitur tidak membayar angsuran dan/ atau bila jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan/ atau bila tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 6 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini dan/ atau melakukan secara berulang-ulang melakukan pembayaran angsuran secara tidak teratur;
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban;
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit.

Adanya ketidaktepatan debitur dalam memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi maka dapat menimbulkan akibat hukum yakni kredit macet yang berdampak pada ketidklancaran perputaran kas di dalam PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Pasal 8 ayat (1) huruf a Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/Pbi/2018 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, mengatakan bahwa jumlah dari kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Bank Indonesia tidak menjelaskan maksud dari kata "macet" tersebut. Saat ini pengaturan dan pengawasan perbankan berada

⁵Ruli Stiagnis, "Roya Partial Terhadap Obyek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Mandiri Yogyakarta Cabang Sudirman", Skripsi Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hlm. 30.

⁶Otoritas Jasa Keuangan "Kredit Pemilikan Rumah", Artikel, diakses pada 20 September 2021, pukul 14.00 WIB.

di bawah naungan Otoritas Jasa Keuangan. Bank Tabungan Negara, Tbk menyatakan terjadinya kredit macet apabila terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari, hal ini juga terdapat pada Pasal 18 ayat (2) huruf e Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4 Tahun 2018, kredit dapat dikatakan macet apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari kalender. Tidak ada perbedaan batas aturan tunggakan kredit macet antara peraturan Bank Tabungan Negara, Tbk. dan Peraturan Otoritas Jasa

| Jumlah nasabah kredit macet KPR | | Jumlah nasabah yang telah melunasi kredit macet KPR | | Jumlah Total Penyelesaian kredit macet KPR |
|---------------------------------|------------|---|------|--|
| ≥ 300 hari | ≥ 500 hari | 2020 | 2021 | |
| 120 | 166 | 40 | 31 | 71 |

Keuangan.

Jika sebagian debitur kredit mempunyai tunggakan pada angsuran pokok atau bunga dan hal ini terus berlanjut, maka bank tidak bisa memberikan pinjaman kepada nasabah lain dalam jumlah besar. Kredit macet termasuk di dalam kredit bermasalah (*Non Performing Loan*), dalam menghadapi kredit bermasalah umumnya pihak bank akan berusaha menyelamatkan kredit bermasalah tersebut dengan melihat masing-masing kondisi kredit yang bermasalah.⁷

Debitur kredit macet kredit pemilikan rumah yang tercantum dalam data dibawah ini berlokasi di Kota Jambi, diantaranya perumahan Alamanda Asri 2 (Jambi Selatan), perumahan Kota Baru Indah (Kota Baru), dan perumahan Mutiara Selatan (Kenali Asam Bawah)

Tabel 1

Jumlah Debitur (Nasabah) Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah

PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Jambi

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jambi

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa nasabah kredit macet Kredit Pemilikan Rumah dengan tunggakan lebih dari 300 hari ada 120 (seratus dua puluh) orang debitur dan nasabah dengan tunggakan lebih dari 500 hari ada 166 (seratus enam puluh enam) orang debitur. Dari data tersebut hanya 71 (tujuh puluh satu) orang debitur yang dapat menyelesaikan kredit macet kredit pemilikan rumah, dengan rincian 40 (empat puluh) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2020 dan 31 (tiga puluh satu) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2021.

Data tersebut menunjukkan lebih dari 50% debitur melakukan wanprestasi atau tidak terlaksananya hak dan kewajiban yang disepakati sesuai dengan perjanjian yang dibuat

⁷Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cet. 2, Prenamedia Group, Depok, 2018, hlm.42.

kedua belah pihak. Hal demikian menyebabkan kesenjangan antara harapan (*dassolen*) dan kenyataan (*dassein*) yang terjadi. Harapannya debitur dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati di awal yaitu kewajiban untuk membayarkan pokok kredit beserta bunga tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan angsuran yang tercantum pada Pasal 1 angka 1 huruf c Ketentuan Perjanjian Kredit PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, namun kenyataan yang terjadi debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji tidak membayar kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati di awal.

Hal tersebut jika dibiarkan terus menerus dapat berpengaruh pada perputaran arus kas di PT Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Jambi. Jika setiap bank mempunyai perputaran arus kas yang tidak lancar maka permasalahan ini berdampak pada perekonomian suatu negara, mengingat kredit pemilikan rumah merupakan salah satu program kredit yang sangat diminati dikalangan masyarakat. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk membahas dan melakukan penelitian dengan judul "**Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi**".

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah apa saja faktor penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi? Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi?

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis empiris yang dianalisis secara deskriptif dimana penulis menggambarkan dan memaparkan tentang penyelesaian kredit macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi sehingga penelitian ini dapat menjawab peristiwa dan fenomena apa yang terjadi. Penelitian ini dilakukan di Kota Jambi dengan mengambil lokasi di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang beralamat di Jl. H.M. Yusuf Singadikane No. 146 Telanaipura Jambi. Penelitian ini menggunakan Teknik pengumpulan data secara wawancara dan studi dokumen, bertatap muka secara fisik dan bertanya jawab dengan pihak debitur dan kreditur PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi serta metode studi dokumen di ambil berdasarkan kajian buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian ilmu hukum, artikel dari internet, dokumen perjanjian para pihak maupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif. Dengan cara mengelompokkan data dan informasi yang sama dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memahami makna hubungan antara aspek yang satu dengan yang lainnya sehingga memberikan gambaran hasil secara utuh.⁸

B. Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian penulis dari tahun 2020 sampai tahun 2021 terdapat 71 orang nasabah dengan kredit macet. Dalam penelitian ini penulis mengambil sampel nasabah

⁸Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 1, Mandar Maju, 2008, Bandung, hlm.174.

dengan kategori macet atau kolektibilitas 5 dengan tunggakan dimulai pada tahun 2020 sebanyak 10 (sepuluh) orang. Dengan rincian 9 (sembilan) orang debitur melakukan wanprestasi di tahun 2020 dan 1 (satu) orang debitur melakukan wanprestasi di tahun 2021. Adapun 10 (sepuluh) debitur bermasalah yang ditagorikan kredit macet sebagaimana tabel berikut:

Tabel 2

Nasabah Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi Dalam Kategori Kredit Macet Pada Tahun 2020 dan 2021.

| No. | Nama (Inisial) | Jangka Waktu | Pembayaran sudah berapa kali | Jumlah Tunggakan | Lama Nunggak | Pekerjaan | Penyelesaian |
|-----|----------------|--------------|------------------------------|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| 1. | AN | 20 Tahun | -+ 204 kali | Rp. 16.000.000 | 18 bulan | wiraswasta | Restrukturisasi |
| 2. | R | 10 Tahun | -+ 96 kali | Rp. 12.000.000 | 12 bulan | wiraswasta | Penjadwalan Ulang |
| 3. | EN | 10 Tahun | -+ 84 kali | Rp. 8.500.000 | 7 bulan | wiraswasta | Restrukturisasi |
| 4. | HI | 10 Tahun | -+ 84 kali | Rp. 9.000.000 | 7 bulan | wiraswasta | Restrukturisasi |
| 5. | G | 15 Tahun | -+ 156 kali | Rp. 12.000.000 | 12 bulan | wirausaha | Penjadwalan Ulang |
| 6. | LP | 10 Tahun | -+ 108 kali | Rp. 11.000.000 | 12 bulan | wirausaha | Penjadwalan Ulang |
| 7. | HC | 20 Tahun | -+ 228 kali | Rp. 15.000.000 | 14 bulan | pegawai kontrak | Penjadwalan Ulang |
| 8. | RP | 20 Tahun | -+ 216 kali | Rp. 8.500.000 | 12 bulan | pegawai kontrak | Penjadwalan Ulang |
| 9. | E | 20 Tahun | -+ 228 kali | Rp. 13.000.000 | 12 bulan | wirausaha | Restrukturisasi |
| 10. | N | 15 Tahun | -+ 168 kali | Rp. 18.000.000 | 12 bulan | wirausaha | Restrukturisasi |

Sumber : Wawancara kepada debitur PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi

Hambatan-hambatan yang terjadi pada kasus ini berasal dari ketidakmampuan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran kredit sehingga menyebabkan kredit menjadi macet.

Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu perjanjian kredit yang terdapat di dalam PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Perjanjian adalah suatu kesepakatan atau persetujuan di antara para pihak yang membuatnya yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga disebut sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban. Di dalam hukum, hak dan kewajiban merupakan sesuatu yang seharusnya diterima dan dilaksanakan atas suatu objek yang telah diperjanjikan. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit pemilikan rumah adalah wanprestasi, wanprestasi ini dilakukan oleh penerima kredit dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Berdasarkan ketentuan di atas, lantas ketentuan seperti apa yang termasuk dalam kredit macet PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Menurut WD (nama inisial) selaku *Loan Officer* pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menyatakan bahwa:

“Jadi kita ada namanya kol (kolektibilitas) dari kol 1 sampai kol 5, kol 1 itu kredit tergolong lancar, kol 2 statusnya dalam perhatian khusus, kol 3 statusnya kurang lancar, kol 4 statusnya diperhatikan, dan yang terakhir ada kol 5 dengan status macet. Dikatakan debitur macet apabila kolektibilitasnya sudah di angka 5 (lima), yaitu debitur tidak membayar angsuran tunggakan selama 180 (seratus delapan puluh hari). Jadi jika sudah masuk ke dalam 181 (seratus delapan puluh satu hari) sudah di katakan kreditnya macet.”⁹

Berdasarkan keterangan wawancara diatas jika satu hari saja debitur terlambat melakukan pembayaran angsuran lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari maka nasabah tersebut dapat dikatakan kredit macet.

Dalam memberikan setiap fasilitas kredit kepada nasabah, pihak bank selalu menggunakan prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir suatu resiko, yaitu tidak dikembalikannya uang yang dipinjamkan kepada nasabah. Prinsip kehati-hatian tercantum pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang berbunyi “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”. Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang menegaskan bahwa dalam menjalankan fungsi utamanya bank wajib untuk bersikap hati-hati dalam pemberian kredit kepada perusahaan atau masyarakat untuk kepentingan pribadi. Prinsip ini diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank.¹⁰ PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menggunakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit pemilikan rumah berdasarkan WD (nama inisial) selaku *Loan Officer* pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menyatakan bahwa: “Pastinya kami pihak bank mengikuti ketentuan Undang-Undang dalam penyaluran kredit terutama prinsip kehati-hatian, mengingat sebelum

⁹Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 23 Maret 2022.

¹⁰Hermansyah, *Op. Cit*, hlm. 66.

adanya akad kredit tahapannya sangat panjang salah satunya kami lebih dulu menganalisis calon debitur KPR.¹¹”

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa meskipun pihak PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Jambi sudah berhati-hati dan mengikuti ketentuan yang berlaku dalam pemberian kredit, namun fakta dilapangan menunjukkan adanya wanprestasi oleh pihak debitur yaitu debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan angsuran KPR BTN secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) umumnya dilaksanakan menggunakan perjanjian Baku (*standard contract*) yang berbentuk tertulis. Menurut WD (nama inisial) selaku *Loan Officer* pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menyatakan bahwa: “Perjanjian akad kredit berbentuk baku, contohnya sudah ada seluruh klausalnya, jadi tidak ada perjanjian yang berbeda di seluruh Bank BTN.¹²” Ketentuan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi diatur dalam 21 Pasal yang memuat tentang syarat dan ketentuan perjanjian kredit. Pihak debitur wajib mendapatkan hak dan melaksanakan kewajiban sesuai ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian kredit. Namun pada kenyataannya debitur kerap kali wanprestasi terhadap pelaksanaan kewajibannya. Wanprestasi tercantum pada Pasal 12 Ketentuan Perjanjian Kredit. Lebih lanjut Pasal 12 ayat (1) huruf a sampai c menyatakan debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a. Debitur tidak membayar angsuran dan/ atau bila jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan/ atau bila tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 6 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini dan/ atau melakukan secara berulang-ulang melakukan pembayaran angsuran secara tidak teratur;
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban; Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan di atas, lantas ketentuan seperti apa yang termasuk dalam kredit macet PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Menurut WD (nama inisial) selaku *Loan Officer* pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menyatakan bahwa:

“Jadi kita ada namanya kol (kolektibilitas) dari kol 1 sampai kol 5, kol 1 itu kredit tergolong lancar, kol 2 statusnya dalam perhatian khusus, kol 3 statusnya kurang lancar, kol 4 statusnya diperhatikan, dan yang terakhir ada kol 5 dengan status macet. Dikatakan debitur macet apabila kolektibilitasnya sudah di angka 5 (lima), yaitu debitur tidak membayar angsuran tunggakan selama 180 (seratus delapan puluh hari). Jadi jika sudah masuk ke dalam 181 (seratus delapan puluh satu hari) sudah di katakan kreditnya macet.¹³”

¹¹Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 02 Juni 2022.

¹²Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 23 Maret 2022.

¹³Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 23 Maret 2022.

Berdasarkan keterangan wawancara diatas jika satu hari saja debitur terlambat melakukan pembayaran angsuran lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari maka nasabah tersebut dapat dikatakan kredit macet. Dalam hal ini tentunya terdapat faktor penyebab terjadinya kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Menurut WD (nama inisial) selaku *Loan Officer* pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menyatakan bahwa:

“Faktor penyebab kredit macet itu ada dua, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal biasanya terjadi dari kelalaian dalam bank tersebut yang biasanya pihak bank tidak melakukan administratif secara lengkap. Misalnya debitur sudah dikasih surat peringatan pertama dan kita terlambat memberikan surat peringatan kedua, yang seharusnya SP 2 diberikan dalam jangka waktu 15 hari ternyata petugas bank memberikan SP 2 dalam 30-45 hari, sedangkan debiturnya tidak kooperatif dan hal seperti itu membuat debitur terlenta untuk membayar tunggakan kreditnya. Sedangkan faktor eksternal umumnya berasal dari luar bank, biasanya terjadi karena kemampuan ekonomi dari debitur itu sendiri dan yang sedang marak terjadi saat ini karena kemampuan membayar debitur. Mayoritas dari debitur terkena dampak covid-19 sehingga berdampak kepada penghasilannya seperti di PHK dari tempat kerja, adanya penurunan gaji dan terkena musibah covid-19 sehingga meninggal dunia, serta ada juga debitur yang tidak beriktikad baik dan menggampangkan tunggakannya dengan alasan covid.¹⁴”

Dari hasil wawancara diatas, secara umum faktor-faktor penyebab terjadinya kredit macet adalah:

1. Faktor Internal
 - a. Keterbatasan pengetahuan pihak bank terhadap jenis usaha debitur sehingga tidak dapat melakukan analisis yang tepat.
 - b. Analisis yang kurang tepat sehingga tidak dapat memprediksi apa yang terjadi selama jangka waktu kredit.
 - c. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring terhadap kredit tersebut.
2. Faktor Eksternal
 - a. Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh debitur
Debitur sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada bank karena debitur tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.
 - b. Unsur ketidaksengajaan debitur
 - a) Bencana alam
Bencana yang terjadi diluar kemampuan debitur secara tidak terduga yang menyebabkan kerugian kepada debitur.
Contoh: gempa bumi, tsunami, gunung meletus, kekeringan yang dapat menyebabkan debitur megalami kerugian dan terhambat dalam pembayaran angsuran kredit.
 - b) Bencana non alam
Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, bencana non alam adalah bencana

¹⁴Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 23 Maret 2022.

yang diakibatkan peristiwa berupa gagal teknologi, gagal modernisasi, epidemi dan wabah penyakit.

Contoh: pandemi Covid-19 yang menyebabkan perekonomian debitur tidak stabil.

Perjanjian kredit pemilikan rumah menganut teori perjanjian, karena di dalam perjanjian tersebut ada dua pihak yaitu debitur dan kreditur yang berjanji untuk saling mengikatkan diri satu sama lain yang berarti bahwa kedua belah pihak tersebut tidak boleh melakukan wanprestasi serta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tertuang secara tertulis.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, menurut penulis perjanjian kredit pemilikan rumah disini sudah mengandung kepastian hukum karena perjanjian ini sudah jelas tertulis di dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Jambi yang seharusnya jika ketentuannya sama di seluruh bank BTN di Indonesia maka perjanjian tersebut sudah menjamin kepastian hukum, baik bagi pihak debitur maupun pihak kreditur. Apabila perjanjian itu ditaati dengan baik maka kepastian hukum bersifat tetap dan pasti, namun jika perjanjian itu tidak ditaati dengan baik maka kepastian hukum tidak akan tercapai.

Dari hasil wawancara 10 (sepuluh) debitur tersebut, penunggakan kredit yang dilakukan para debitur merupakan suatu hal di luar kemauan mereka atau bisa dikategorikan dalam unsur ketidaksengajaan debitur yang disebabkan oleh pandemi Covid-19 sehingga berdampak kepada faktor ekonomi debitur seperti pemutusan hubungan kerja sebanyak 4 (empat) orang, penurunan pendapatan usaha sebanyak 4 (empat) orang dan keterlambatan gaji sebanyak 2 (dua) orang yang menyebabkan debitur tidak dapat membayar angsuran kredit perumahan dan menimbulkan wanprestasi.

Kredit macet yang tergolong dalam kredit bermasalah merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan di mana kredit tidak dapat kembali dengan tepat waktu. Adapun faktor penyebab terjadinya kredit pemilikan rumah ini adalah faktor ekonomi yang disebabkan oleh pandemi Covid-19.

Dalam pelaksanaannya apabila ada debitur yang tergolong dalam keadaan macet dilakukan prosedur untuk menyelamatkan kredit tersebut. WD (nama inisial) menjelaskan bahwa:

“Apabila ada nasabah yang bermasalah dalam kreditnya, kita tidak serta merta langsung melelang rumah tersebut, pihak bank akan melihat histori kredit tersebut, jika lebih dari 30 hari menunggak maka bank akan memberikan surat peringatan, jika debitur tidak kooperatif maka kita lanjut memberikan surat peringatan kedua dengan jangka waktu 15-30 hari setelah pemberian surat peringatan pertama dan begitupun sampai surat peringatan ketiga. Jika sudah melebihi 180 hari kita akan lakukan cara mufakat, kita tawarkan penjadwalan ulang (jumlah angsuran di kecilin dan jangka waktu diperpanjang, atau penangguhan sementara (tidak membayar selama misal 1 tahun sampai kondisi perekonomian membaik dengan cara dating ke bank BTN dan membuat

perjanjian ulang. Namun jika tetap tidak ada iktikad baik maka rumahnya akan kami lelang.¹⁵”

Umumnya upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah umumnya dapat ditempuh melalui dua cara, yaitu:

1. Penyelamatan kredit, suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur.
2. Penyelesaian kredit, suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), badan peradilan, arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.¹⁶

Penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 26 Mei 1993 yang mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum. Penyelamatan kredit bermasalah dalam surat edaran tersebut antara lain:

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu dan termasuk perubahan jumlah angsuran. Adanya syarat perjanjian kredit yang di jadwalkan kembali untuk pembayaran jumlah angsuran dan jangka waktu yang berlaku.
2. *Reconditioning* (persyaratan kembali), upaya melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian yang tidak serta merta dilakukan hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan atau jangka waktu. Perubahan tersebut dapat dilakukan dengan merubah syarat-syarat lain yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut serta perubahan kredit dilakukan tanpa memberikan tambahan kredit.
3. *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*. Cara ini merupakan cara terakhir dalam upaya penyelamatan kredit sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 26 Mei 1993.

Jika ketiga langkah-langkah penyelamatan kredit sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP sudah tidak efektif lagi untuk dilakukan, maka ada langkah terakhir yang dapat dilakukan yaitu dengan penyelesaian kredit bermasalah melalui hukum. Penyelesaian secara hukum dapat dikatakan sebagai langkah terakhir karena memerlukan waktu yang relatif lama.

¹⁵Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 23 Maret 2022.

¹⁶Hermansyah, *Op. Cit.*, hlm 75-76.

Beberapa upaya penyelesaian kredit macet dilakukan untuk menyelamatkan kredit tersebut. WD (nama inisial) menjelaskan bahwa: “Tidak ada perbedaan upaya penyelamatan kredit macet sebelum pandemi covid-19 dan ketika pandemi Covid-19, yaitu penjadwalan ulang dan restrukturisasi serta pengajuan penyelesaian dan alurnya masih sama”

Adapun kebijakan PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Jambi dalam penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, sebagai berikut:

1. Penjadwalan ulang

Penjadwalan ulang merupakan upaya penyelamatan kredit pemilikan rumah dengan cara penetapan pembayaran secara angsuran atau tunggakan yang ada, yang dibedakan menjadi:

- a. Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman (PUSP) Penjadwalan kembali masa angsuran dimana jumlah tunggakan yang ada ditambahkan pada sisa pokok pinjaman sehingga menjadi sisa pinjaman baru. PUSP terdiri dari:
 - a) PUSP I yaitu masa angsuran yang baru tetap sama dengan masa angsuran sebelumnya, yaitu sesuai dengan perjanjian kredit, sehingga angsuran bulannya bertambah.
 - b) PUSP II yaitu masa angsuran baru yang lebih panjang dari masa angsuran sebelumnya untuk menekan jumlah angsuran, sehingga jumlah angsuran yang baru lebih kecil dibandingkan jumlah angsuran sebelumnya.
- b. Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST) yaitu penjadwal kembali terhadap jumlah sisa tunggakan yang untuk dibayar secara angsuran, sedangkan sisa saldo pinjaman tetap berjalan sesuai dengan perjanjian kredit, baik jumlah maupun jangka waktunya. Dengan demikian debitur yang bersangkutan membayar 2 (dua) jenis angsuran, yaitu angsuran tetap bulanan sesuai dengan perjanjian KPR dan angsuran atas tunggakan.

2. Restrukturisasi

Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK/03/2015 Tentang Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Dilihat dari Pasal 2 ayat (2) huruf b Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019* menyebutkan bahwa “kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kebijakan restrukturisasi kredit atau pembiayaan.” Lebih lanjut Pasal 6 menjelaskan bahwa ketentuan dalam Pasal 5 berlaku dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) diberikan kepada debitur yang terkena dampak Covid-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah;
- b) direstrukturisasi setelah debitur terkena dampak penyebaran covid-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.

Adapun masa berlaku pemberian stimulus menurut Pasal 10 yaitu berlaku sampai tanggal 31 Maret 2021.

Penyelesaian melalui badan hukum tidak semata-merta dilakukan melalui badan peradilan. Adapun lembaga-lembaga yang berkompeten untuk membantu menyelesaikan kredit bermasalah, yaitu melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa.¹⁷

Jika dikaitkan dengan teori penyelesaian sengketa, penyelesaian sengketa yang timbul akibat perselisihan kredit macet ini pun dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Pada penelitian ini penyelesaian permasalahan dilaksanakan melalui mufakat antara kedua belah pihak. Menurut keterangan WD (nama inisial) selaku *Loan Officer* pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi: "Jika tunggakan sudah melebihi 180 (seratus delapan puluh) yang termasuk kategori kredit macet kita lakukan cara mufakat terlebih dahulu."¹⁸ Umumnya dalam penyelesaian ini dilakukan melalui cara non litigasi ataupun non pengadilan.

Mengingat kondisi pandemi Covid-19 sebagai penyebab terjadinya kredit macet dalam kredit pemilikan rumah. Upaya penyelesaian kredit dilakukan dengan perundingan atau mufakat antara pihak debitur sebagai pihak yang berhutang dan kreditur sebagai pihak bank. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada 10 (sepuluh) debitur tersebut dengan rincian 5 (lima) orang debitur menggunakan langkah penjadwalan ulang, dan 5 (lima) orang menggunakan langkah restrukturisasi.

C. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka pada kesempatan ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang penulis teliti didalam penulisan skripsi ini yaitu faktor utama yang menyebabkan kredit macet dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi dengan debitur di Kota Jambi dikarenakan pandemi Covid-19 yang menyebabkan penurunan kondisi ekonomi debitur, seperti pemutusan hubungan kerja, penurunan pendapatan usaha, dan keterlambatan gaji. Upaya penyelesaian yang dilakukan debitur PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi dalam penelitian ini untuk menyelesaikan kredit macet yang terjadi yaitu dengan upaya penjadwalan ulang dan restrukturisasi.

Daftar Pustaka

Artikel/Buku/Laporan

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2013.

Otoritas Jasa Keuangan. *Kredit Pemilikan Rumah*. Artikel.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 79.

¹⁸Wawancara dengan WD (nama inisial), *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 23 Maret 2022.

Ruli Stiagnis. (2017). *Roya Partial Terhadap Obyek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Mandiri Yogyakarta Cabang Sudirman*. Skripsi Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta; 30.

Suyatno, Anton. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenamedia Group, Depok, 2018.

Peraturan Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/Pbi/2018 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK/03/2015 Tentang Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.