

## Penyelesaian Kredit Macet Antara Bank Dan Nasabah Mengenai Kredit Pemilikan Rumah

Submission : 16 Mei 2023  
Revision : 27 Juni 2023  
Publication : 30 Juni 2023

**Anjelia Putri Audina**

Fakultas Hukum Universitas Jambi. E-mail: [anjeliaputria@gmail.com](mailto:anjeliaputria@gmail.com)

**Abstract:** *Home ownership credit (KPR) is a banking product that has an important role in encouraging the growth of the property sector. However, the increase in the number of non-performing mortgage loans at Bank Tabungan Negara, Tbk. The Jambi branch shows that there are problems that need to be addressed. This research aims to analyze the factors that cause bad mortgage loans at Bank Tabungan Negara and develop effective resolution strategies. The research method used is empirical juridical with data collection based on empirical facts. Data was obtained through in-depth interviews with related parties at Bank Tabungan Negara as well as direct observation. The analysis results show that external factors such as economic conditions and the property market as well as internal factors such as banking policies and risk management play a key role in increasing the level of non-performing mortgage loans. Several external factors such as economic conditions due to the emergence of the Covid-19 pandemic have caused a decline in economic income. This research contributes to the understanding of strategies for resolving bad mortgage loans at Bank Tabungan Negara, Tbk. Jambi Branch with two efforts, namely rescheduling and restructuring.*

**Keywords:** *House ownership credit; bad credit; settlement of bad credit*

**Abstrak:** Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu produk perbankan yang memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan sektor properti. Namun, peningkatan jumlah kredit macet KPR di Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menunjukkan adanya permasalahan yang perlu ditangani. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet KPR di Bank Tabungan Negara serta mengembangkan strategi penyelesaian yang efektif. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pengambilan data berdasarkan fakta-fakta empiris. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak terkait di Bank Tabungan Negara serta observasi langsung. Hasil analisis menunjukkan bahwa faktor-faktor eksternal seperti kondisi ekonomi dan pasar properti serta faktor internal seperti kebijakan perbankan dan manajemen risiko memainkan peran kunci dalam meningkatkan

tingkat kredit macet KPR. beberapa faktor eksternal seperti kondisi ekonomi akibat munculnya pandemi covid-19 menyebabkan menurunnya pendapatan ekonomi. Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pemahaman tentang strategi penyelesaian kredit macet KPR di Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi dengan dua upaya yaitu penjadwalan ulang dan restrukturisasi.

**Kata Kunci:** *Kredit Pemilikan Rumah; Kredit Macet; Penyelesaian Kredit Macet*

---

## 1. Pendahuluan

Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang berperan penting dalam perekonomian di sebuah negara termasuk Indonesia. Fungsi utama perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Kegiatan pemberian kredit bagi bank-bank di Indonesia masih merupakan sumber pendapatan utama bagi Bank, yaitu berupa bunga kredit<sup>1</sup>. Sistem perbankan di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang cepat dan berarti seiring dengan perubahan zaman. Peran perbankan juga memiliki signifikansi yang vital dalam perekonomian Indonesia<sup>2</sup>. Di akhir paragraf, penulis harus mengakhiri dengan komentar tentang pentingnya identifikasi masalah dan tujuan penelitian.

Berdirinya Bank Tabungan Negara selama puluhan tahun telah berkontribusi dalam pembiayaan KPR sebagai bank pionir dalam pembiayaan perumahan Rakyat yang mempunyai visi “Menjadi bank terdepan pada pembiayaan perumahan”.<sup>3</sup> Dalam dunia

---

<sup>1</sup> Fatmah Paparang, ‘Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat’, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3 no. 9, (2016), Hlm 11, dari <http://repo.unsrat.ac.id>

<sup>2</sup> Ayunda Putri Nilasari Eminawati, ‘Evaluasi Faktor-Faktor Penyebab Pinjaman Kredit Pemilikan RUMAH (KPR) Pada Bank BTN KC Magelang Tidak Dapat Cair Atau Gagal’, *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, Vol 2 no. 1 (2022), Hlm 2, dari <https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id>

<sup>3</sup> Abdul Hanan, ‘Analisis Faktor-Faktor Keputusan Konsumen Dalam Memilih Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BTN Syariah Kota Cirebon’, *Skripsi, IAI Bunga Bangsa Cirebon*, 2019, Hlm 7, dari <https://repository.bungabangsacirebon.ac.id>

perbankan terdapat berbagai macam perjanjian kredit perbankan, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi, kredit multiguna, dan kredit perumahan rakyat. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.05/2022 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Bertambahnya penduduk yang sangat signifikan, disertai dengan tingginya minat atau daya tarik masyarakat dalam memiliki tempat tinggal dapat menciptakan tekanan yang substansial. Hal ini berdampak pada kenaikan harga rumah, terutama di daerah dengan keterbatasan lahan untuk pembangunan. Konsekuensinya, sebagian masyarakat mengalami kesulitan dalam memiliki rumah karena terbatasnya sumber dana yang tersedia.

Oleh karena itu, peran bank dalam mengalirkan dana kredit memiliki dampak yang mendalam terhadap dinamika ekonomi dan kemajuan masyarakat, sehingga menjadikan mereka sebagai pemain kunci dalam memajukan sektor perumahan dan pertumbuhan ekonomi. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Kredit yang di berikan pihak bank telah memenuhi ketentuan perundang undangan hal ini sesuai dengan aturan Pasal 1763 KUHPdata “Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama, pada waktu yang ditentukan”<sup>4</sup>. Kredit Kepemilikan Rumah ini adalah produk yang banyak diminati masyarakat untuk mewujudkan impian memiliki hunian. Seiring dengan tingginya permintaan dan pengajuan kredit, bank semakin diperiksa dalam mengambil

---

<sup>4</sup> Gentur Cahyo Setiono, ‘Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perbankan’, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2 No.1 (2013), Hlm 273, dari <https://hukum.unik-kediri.ac.id>,

keputusan yang bijaksana dalam memilih peminjam yang layak untuk menerima kredit.

Perjanjian memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi para pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, pihak yang di rugikan berhak mengambil langkah hukum. Prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama yang di rugikan, adalah aspek mendasar dalam hukum perjanjian. Prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama yang di rugikan, adalah aspek mendasar dalam hukum perjanjian.

Tabel 1

Jumlah Debitur (Nasabah) Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Jambi

| Jumlah Nasabah Kredit Macet KPR |           | Jumlah Nasabah Kredit Macet KPR |      |      | Jumlah Total Penyelesaian kredit macet |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------|------|------|--|
| ≥300 hari                       | ≥500 hari | 2020                            | 2021 | 2022 | 62                                     |
| 35                              | 27        | 31                              | 19   | 12   |  |

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jambi Tahun 2020-2022

Berdasarkan tabel diatas dapat di lihat bahwa nasabah kredit macet Kredit Pemilikan Rumah dengan tunggakan lebih dari 300 hari ada 35 (tiga puluh lima) orang debitur dan nasabah dengan tunggakan lebih dari 500 hari ada 27 (dua puluh tujuh) orang debitur. Dari data tersebut hanya 62 (enam puluh dua) orang debitur yang dapat menyelesaikan kredit macet kredit pemilikan rumah, dengan rincian 31 (tiga puluh satu) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2020 dan 19 (sembilan belas) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2021, lalu 12 (dua belas) orang debitur yang menyelesaikan tunggakan dan pelunasan ditahun 2022.

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, permasalahan ini berdampak pada perekonomian suatu negara, mengingat kredit pemilikan rumah merupakan program kredit yang sangat diminati di kalangan masyarakat.

## **2. Metode**

Tipe penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris dimana menjelaskan apa yang menjadi kesenjangan antara aturan dan kenyataan. Yuridis berarti penyelidikan tentang sesuatu secara hukum, empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris. Titik tolak pengamatan terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada dan hidup ditengah-tengah masyarakat, dan penelitian ini mengharuskan pengetahuan harus dapat diamati dan terbuka sebagai budaya hidup masyarakat.

## **3. Pembahasan**

### **a. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan, karena perikatan dapat timbul karena adanya Undang-Undang Perikatan. Mengenai pengertian perjanjian di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum di dalam Pasal 1313 yang berbunyi sebagai berikut: "Sesuatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".<sup>5</sup>

R.Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan satu hal.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 7, Hlm 1, (Jakarta: Intermasa, 1983)

<sup>6</sup> *Ibid*

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk dianggap berjanji melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal perjanjian sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya.<sup>7</sup>

Pengertian perjanjian pinjam mengganti menurut Mariam Darus Badruzaman merupakan persetujuan dengan mana pihak kesatu memberikan kepada pihak yang lain satu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaiannya dengan syarat bahwa pihak yang belakang akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.<sup>8</sup>

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang telah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga ia diakui hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah<sup>9</sup>:

- a) Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*) Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seiya sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak ialah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.
- b) Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*), Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPerdata dinyatakan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah orang dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampunan, dan wanita bersuami. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

---

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung: 1981, Hlm 9

<sup>8</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung: 1991, Hlm 201.

<sup>9</sup>*Ibid.*, Hlm 88-89

- c) Ada suatu hal tertentu (*a certain subject materi*), Sesuatu hal tertentu merupakan pokok hal perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum.
- d) Ada suatu sebab yang halal (*legalcause*), Menurut Undang-Undang, sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerduta). Akibat hukum perjanjian yang beris *causa* yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.

## **b. Wanprestasi**

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus penuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pemenuhan prestasi adalah hakekat dari suatu perikatan.<sup>10</sup> Menurut ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa "setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk berbuat sesuatu". Dengan demikian wujud prestasi itu adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Dalam hal memberikan sesuatu, pada Pasal 1235 Ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa kewajiban debitur untuk menyerahkan benda yang bersangkutan. Pengertian memberikan dalam perikatan ini adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas benda dari debitur kepada kreditur dan juga dapat

---

<sup>10</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak dalam Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grfaindo, Jakarta: 2003, Hlm 28.

berupa penyerahan kekuasaan nyata dan penyerahan hak milik atas jumlah dari debitur kepada kreditur.

Jadi dalam pengertian memberikan itu tersimpul penyerahan nyata dan penyerahan yuridis. Berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi, wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu, tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan, adapun sifat-sifat prestasi adalah sebagai berikut<sup>11</sup>:

- a. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
- b. Harus mungkin;
- c. Harus diperbolehkan (halal);
- d. Harus ada manfaatnya bagi kreditur;
- e. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.

Jika salah satu dari sifat perikatan ini tidak terpenuhi pada prestasi ini, maka perikatan itu dapat menjadi tidak berarti dan perikatan itu menjadi batal dan dapat dibatalkan. Selain prestasi dalam hukum perikatan dikenal juga istilah wanprestasi.

### **c. Kredit**

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan. Oleh karena dasar dari kata kredit adalah kepercayaan seseorang atau badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, apa yang diperjanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa. Pasal 1 Ayat 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebelum direvisi oleh Undang-Undang No 10

---

<sup>11</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan Alumni*, Bandung: 1982, Hlm 21

Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan pengertian kredit sebagai berikut:

- a) Penyediaan uang tagihan yang dapat dipersembahkan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.
- b) Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang merubah Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah:  
“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam anantara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi untungnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Reymond. P. Kent memberikan sebuah definisi kredit kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang yang sekarang. Sedangkan kredit sebagai keseluruhan pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>12</sup>

Menurut R. Tjiptoadinogroho<sup>13</sup> intisari dari kredit sebenarnya adalah kepercayaan suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk macam ragamnya dan dari

---

<sup>12</sup> Malayu Hasibuan S.P., *Dasar-Dasar Perkreditan*, Bumi Aksara, Jakarta: 2002, Hlm 87

<sup>13</sup> Ahmad Anwari, *Praktek Perbankan di Indonesia (Kredit Investasi)*, Balai Aksara, Jakarta: 1990, Hlm 12

manapun asalnya serta keadaan siapapun diberikan. Tiap-tiap persetujuan dimana saja dan balas jasa terpisah oleh waktu dapat dikatakan dengan pemberian kredit. Kepercayaan merupakan salah satu persyaratan dalam perkreditan, bukan saja ditunjukkan pada diri si peminjam tetapi juga berpedoman pada keadaan harta bendanya, keadaan usahanya, keadaan ekonominya dan kepentingan yang diperlukannya.

Rivai Wirasasmita, et. al. memberikan batasan bahwa kredit adalah Suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa waktu tertentu yang akan datang disertai dengan kontrak prestasi berupa bunga dalam bentuk uang.<sup>14</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerimapijanaan mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil yang dikuasi oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan dan buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat *riil* pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada pihak kedua<sup>15</sup>.

Dengan demikian semakin jelaslah bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan untuk mendapatkan pinjaman uang kredit. Perjanjian mengandung dua fase yaitu fase *konsensuil* dan fase *riil*. Penyerahan uang (*riil*) tidak semata-mata berupa perbuatan akan tetapi perlu juga adanya pesesuaian kehendak. Di dalam praktek perbankan untuk penyerahana uang dibutuhkan juga persesuaian kehendak.

Pemohon kredit tidak boleh mengambil uang sebelum ada izin dari pihak bank, juga bagi pemohon diberi kesempatan untuk mengurungkan niatnya mengambil kredit. Perjanjian kredit juga

---

<sup>14</sup>Rivai Wirasasmita, et. al., *Seluk BelukKredit Berdokumen dan Peraturan Devisa*. Pionir Jaya, Bandung: 1996, Hlm 2.

<sup>15</sup>*Ibid.*, Hlm 28

merupakan perjanjian standar. Di dalam Undang-Undang Nomor 10 tentang Perbankan terdapat ketentuan mengenai perjanjian kredit, nasabah harus melihat ke dalam praktek Perbankan pada model-model perjanjian kredit. Dalam praktek perbankan pada pelaksanaan perjanjian, bank telah menyediakan blanko formulir atau model perjanjian kredit yang sama isinya disiapkan terlebih dahulu, formulir tersebut diberikan oleh pihak bank kepada setiap pemohon kredit, kemudian pemohon kredit diminta pendapatnya oleh pihak seperti menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir yang disediakan oleh pihak bank. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian pemberian kredit dalam prakteknya tumbuh sebagai perjanjian standar.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) itu, dapat ditempuh dua cara atau strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur.

Penyelamatan kredit macet, dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit macet sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut, yang dimaksud dengan penyelamatan kredit macet melalui *rescheduling*,

*reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut<sup>16</sup>:

- a. Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), merupakan suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang

---

<sup>16</sup> Bernat Panjaitan, 'Perjanjian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank', *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*, Vol. 01 No. 01, (2013), Hlm 12-13, dari <file:///C:/Users/WARRIOR/Downloads/465-774-2-PB.pdf>

berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang waktu (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu, dengan penambahan kredit.

- b. Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *restructuring* (penataan kembali), merupakan suatu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

#### **d. Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Sedangkan pada Bank Tabungan Negara tempat penulis mengadakan penelitian, KPR didefinisikan sebagai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna di miliki atau di huni.

Ketentuan umum dan syarat-syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibawah ini mutlak untuk dipenuhi oleh pemohon, karena itu apabila pemohon tidak menyetujui salah satu syarat maka Bank Tabungan Negara tidak akan bersedia meneruskan proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pemerintah melalui kalangan perbankan menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan

membeli atau memperbaiki rumah. Pada saat ini di Indonesia dikenal ada 2 (dua) jenis KPR:

1) KPR Subsidi

KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

1) KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

### **3.1. Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah antara Nasabah dengan Bank Tabungan Negara Cabang Jambi**

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 mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga di sebut sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban di dalam hukum, hak dan kewajiban yang 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.

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 itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank. PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi menggunakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit pemilikan rumah berdasarkan EF(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 adanya akad kredit tahapannya sangat panjang salah satunya kami lebih dulu menganalisis calon debitur KPR”.<sup>17</sup>

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa meskipun pihak PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Jambi sudah berhati-hati dan

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan EF (nama inisial), Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 27 Januari 2024.

mengikuti ketentuan yang berlaku dalam pemberian kredit, namun fakta di lapangan 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 (standar kontrak) yang berbentuk tertulis. Menurut EF (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”<sup>18</sup>

Ketentuan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi di atur 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 ayat (1) huruf a sampai c tentang ketentuan perjanjian kredit debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

1. 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 dan ketentuan perjanjian kredit ini dan/atau melakukan secara berulang-ulang melakukan pembayaran angsuran secara tidak teratur;
2. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban;

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan EF (nama inisial), Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 27 Januari 2024.

3. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan atas, lantas ketentuan seperti apa yang termasuk dalam kredit macet PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi. Menurut EF (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 angka 5 (lima), yaitu debitur tidak membayar angsuran tunggakan selama 180 hari. Jadi jika sudah masuk ke dalam 181 hari sudah di katakan kreditnya macet”.<sup>19</sup>

Berdasarkan keterangan wawancara diatas jika satu hari saja debitur terlambat melakukan pembayaran angsuran lebih dari 180 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 EF (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 kelainan 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 dalam 15 hari ternyata petugas Bank memberikan SP 2 dalam 30-45 hari, sedangkan debiturnya tidak kooperatif dan hal seperti

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan EF (nama inisial), Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 27 Januari 2024.

itu membuat debitur terlena 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 kerjanya, adanya penurunan gaji dan terkena musibah covid-19 sehingga meninggal dunia, serta ada juga debitur yang tidak beritikad baik dan menggampangkan tunggakannya dengan alasan covid".<sup>20</sup>

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 karena tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya
  - b. Unsur ketidaksengajaan debitur seperti bencana alam yang menyebabkan kerugian pada debitur contohnya gempa bumi, tsunami, gunung meletus, dll. Sedangkan bencana non alam berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, bencana non alam adalah bencana yang di akibatkan peristiwa berupa

---

<sup>20</sup> Wawancara dengan EF (nama inisial), Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 27 Januari 2024.

gagal teknologi, gagal modernisasi, epidemik dan wabah penyakit. Contohnya pandemik covid-19 yang menyebabkan perekonomian debitur tidak stabil.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dari tahun 2020 sampai 2022 terdapat 62 orang nasabah dengan kriteria kredit macet. Sampel yang akan di mintai keterangan berjumlah 10% dari jumlah populasi, yaitu sebanyak 6 (enam) sampel berupa nasabah debitur di mulai dari tahun 2020-2022 yang memiliki kriteria kredit bermasalah yang telah selesai dan debitur tersebut bersedia untuk di wawancarai.

Hambatan-hambatan yang terjadi pada kasus ini berasal dari ketidakmampuan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran kredit sehingga menyebabkan kredit menjadi macet. Penulis akan menjabarkan faktor yang menyebabkan debitur menunggak pembayaran kredit berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan debitur yang bersedia untuk di wawancarai, sebagai berikut:

1. Ibu E

Ibu E merupakan salah satu debitur di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dengan jangka waktu 10 Tahun. Menurut keterangan Ibu E: “Perjanjian kredit pemilikan rumah tertulis dan saya mengambil kredit ini dengan jangka waktu 10 Tahun, dengan total pembayaran kurang lebih sudah hampir 5 Tahun dan tunggakan sekitar Rp. 17.093.000, saya sudah berulang kali menunggak, kalau lagi tidak ada saya menunggak. Faktor penyebab kredit macet saya karena suami di PHK dari tempat kerja akibatnya saya belum bisa membayar tunggakan kredit rumah.”

2. Bapak LK

Bapak LK merupakan salah satu debitur di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dengan jangka waktu 10 Tahun. Menurut keterangan Bapak LK:

“Saya mengambil kredit pemilikan rumah dengan jangka waktu 10 Tahun dan setau saya kredit sudah berjalan 3 tahun, saya

menunggak sudah 7 bulan dan berjumlah sekitar Rp. 11.965.100, faktor penyebab saya menunggak sekarang karena di PHK dari tempat saya bekerja, jadi belum bisa membayar angsuran rumah.”

### 3. Ibu DA

Ibu DA merupakan salah satu debitur di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dengan jangka waktu 20 Tahun. Menurut keterangan Ibu DA:

“Saya mengambil kredit rumah dengan jangka waktu 20 tahun dan sudah membayar selama 3 tahun dan menunggak selama 9 bulan dan baru pertama kali menunggak karena disebabkan oleh faktor di PHK nya suami saya jadi belum bisa membayar angsuran rumah dan hanya cukup memenuhi kebutuhan pangan sehari-hari pada saat itu.”

### 4. Bapak AL

Bapak AL merupakan salah satu debitur di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dengan jangka waktu 20 Tahun. Menurut keterangan Bapak AL:

“Dengan jangka waktu 20 tahun angsuran kredit rumah yang saya ambil saya sudah membayar selama hampir 4 tahun, lalu saya menunggak selama 9 bulan dengan jumlah Rp. 13.504.500, faktor penyebab saya belum bisa membayar karena ada pandemi covid dan saya terkena PHK dari tempat kerja.”

### 5. Bapak N

Bapak N merupakan salah satu debitur di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dengan jangka waktu 10 Tahun. Menurut keterangan Bapak N:

“Saya mengambil kredit pemilikan rumah dengan jangka waktu 10 tahun dan telah berjalan selama hampir 4 tahun dan telah menunggak 10 bulan dikarenakan pendapatan dari usaha milik saya

mengalami penurunan akibat pandemic covid, oleh karena itu saya belum bisa membayar tunggakan.”

#### 6. Ibu ER

Ibu ER merupakan salah satu debitur di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dengan jangka waktu 10 Tahun. Menurut keterangan Ibu ER:

“Jangka waktu angsuran kredit pemilikan rumah yang saya ambil adalah 10 tahun dan telah berjalan selama hampir 6 tahun, lalu saya telah menunggak selama 10 bulan karena terjadi penurunan pendapatan usaha milik saya dan suami jadi belum bisa membayar angsuran kredit rumah.”

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 tertuang secara tertulis.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, menurut penulis perjanjian kredit pemilikan rumah 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 kreditur. Apabila perjanjian itu di taati dengan baik maka kepastian hukum bersifat tetap dan pasti, namun jika perjanjian itu tidak di taati dengan baik maka kepastian hukum tidak akan tercapai.

Dari hasil wawancara 6 (enam) debitur tersebut penunggakan kredit yang dilakukan para debitur merupakan suatu hal di luar kemauan mereka atau bisa di kategorikan dalam unsur ketidaksengajaan debitur yang disebabkan oleh pandemi Covid-19 sehingga berdampak kepada faktor ekonomi debitur seperti pemutusan hubungan kerja serta menurunnya pendapatan usaha

yang menyebabkan debitur tidak dapat membayar angsuran kredit pemilikan rumah.

### **3.2. Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Tabungan Negara dalam Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit macet yang tergolong dalam kredit bermasalah merupakan resiko 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 tunggakan kredit pemilikan rumah ini adalah faktor ekonomi yang disebabkan oleh pandemi dan penurunan pendapatan usaha.

Dalam pelaksanaannya apabila ada debitur yang tergolong dalam keadaan macet dilakukan prosedur untuk menyelamatkan kredit tersebut. EF (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 dikecilin dan jangka waktu diperpanjang, atau penangguhan sementara atau tidak membayar selama 1 tahun sampai kondisi perekonomian membaik dengan cara datang ke bank BTN dan membuat perjanjian ulang, namun jika tetap tidak ada itikad baik maka rumahnya akan kami lelang.”<sup>21</sup>

Umumnya upaya yang di lakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah umumnya dapat di tempuh melalui dua cara, yaitu:

---

<sup>21</sup> Wawancara dengan EF (nama inisial), Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 27 Januari 2024.

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.

Penyelamatan kredit bermasalah dapat di lakukan 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 di lakukan hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan atau jangka waktu. Perubahan tersebut dapat di lakukan dengan merubah syarat-syarat lain yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut serta perubahan kredit di lakukan 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 di lakukan 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 di lakukan, maka ada langkah terakhir yang dapat dilakukan yaitu dengan menyelesaikan kredit bermasalah melalui hukum. Penyelesaian secara hukum dapat di lakukan sebagai langkah terakhir karena memerlukan waktu yang lama. Beberapa upaya penyelesaian kredit macet dilakukan untuk menyelamatkan kredit tersebut. EF (nama inisial) menjelaskan bahwa:

“Tidak ada perbedaan upaya penyelamatan kredit macet sebelum pandemi covid-19 dan ketika pandemi, 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, sebagai berikut:

#### 1. Penjadwalan Ulang

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

1) Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman (PUSP) penjadwalan kembali masa angsuran di mana jumlah tunggakan yang ada di tambahkan 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 bulanannya bertambah.

b. PUSP II yaitu masa angsuran baru yang lebih panjang dari masa angsuran sebelumnya untuk mengecilkan jumlah angsuran, sehingga jumlah angsuran yang baru lebih kecil di bandingkan jumlah angsuran sebelumnya.

2) Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST) yaitu penjadwalan kembali terhadap jumlah sisa tunggakan yang untuk di bayar secara angsuran, sedangkan sisa saldo pinjaman tetap berjalan sesuai dengan perjanjian kredit, baik jumlah maupun jangka waktunya.

Dengan demikian debitur yang bersangkutan membayar dua jenis angsuran, yaitu angsuran tetap bulanan 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 di lakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Di lihat 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 Corona Virus Disease 2019 menyebutkan bahwa “kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana di maksud 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:

1. Diberikan kepada debitur yang terkena dampak Covid-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.
2. Di restrukturisasikan 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 semerta-merta di lakukan melalui badan peradilan. Adapun lembaga-lembaga yang berkompetensi 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.

Jika di kaitkan dengan teori penyelesaian sengketa, penyelesaian sengketa yang timbul akibat perselisihan kredit macet ini pun dapat di selesaikan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Pada penelitian ini penyelesaian permasalahan di laksanakan melalui mufakat antara

kedua belah pihak. Menurut keterangan EF (nama inisial) selaku Loan Officer pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi “jika tunggakan sudah melebihi 180 hari yang termasuk kategori kredit macet kita lakukan cara mufakat terlebih dahulu”.<sup>22</sup>

Umumnya dalam penyelesaian ini di lakukan 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 lakukan pada 6 debitur tersebut.

#### **4. 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:

1. 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, serta keterlambatan gaji.
2. 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 kepada 2 (dua) orang debitur yaitu bapak LK dan ibu ER, serta 4 (empat) orang menggunakan langkah restrukturisasi, yaitu ibu E, ibu DA, bapak AL dan bapak N.

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan EF (nama inisial), Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jambi, Tanggal 27 Januari 2024.

## Referensi

### Buku:

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan Alumni*, Bandung: 1982.

Ahmad Anwari, *Praktek Perbankan di Indonesia (Kredit Investasi)*, Balai Aksara, Jakarta: 1990.

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung: 1991.

Malayu Hasibuan S.P., *Dasar-Dasar Perkreditan*, Bumi Aksara, Jakarta: 2002.

Rivai Wirasasmita, et. al., *Seluk Beluk Kredit Berdokumen dan Peraturan Devisa*, Pionir Jaya, Bandung: 1996.

Salim HS, *Hukum Kontrak dalam Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafaindo, Jakarta: 2003.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 7, (Jakarta: Intermasa, 1983).

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung: 1981.

### Artikel Jurnal:

Ayunda Putri Nilasari Eminawati, 'Evaluasi Faktor-Faktor Penyebab Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank BTN KC Magelang Tidak Dapat Cair Atau Gagal', *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, Vol 2 no. 1 (2022) <https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id>

Abdul Hanan, 'Analisis Faktor-Faktor Keputusan Konsumen Dalam Memilih Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BTN Syariah Kota

*Penyelesaian Kredit Macet Antara Bank Dan Nasabah Mengenai Kredit  
Pemilikan Rumah*

Cirebon', Skripsi, IAI Bunga Bangsa Cirebon, 2019, dari  
<https://repository.bungabangsacirebon.ac.id>

Fatmah Paparang, 'Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat', *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3 no. 9, (2016), dari  
<http://repo.unsrat.ac.id>

Gentur Cahyo Setiono, 'Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perbankan', *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2 No.1 (2013), dari  
<https://hukum.unik-kediri.ac.id>