

# **PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**M Shidqon Prabowo<sup>106</sup>**  
**M Rifai<sup>107</sup>**  
**Shidqonhamzah@yahoo.com**

## ***ABSTRAKSI***

*Penelitian ini dilakukan di Semarang mejabarkan bagaimana bentuk penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan cara mengkaji peraturan dan teori yang ada kemudian menghubungkannya dengan kenyataan atau fakta yang ada di lapangan masyarakat. Hasil penelitian pertama, upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Semarang, perikatan yang mampu memberi perlindungan hukum kepada pihak yang mengikat dalam perjanjian, perikatan yang mampu memberi perlindungan hukum kepada pihak yang mengikat dalam perjanjian*

***Kata kunci :Perlindungan Hukum KreditMacet, Penyelesaian Kredit Macet.***

## ***ABSTRACT***

*This research was carried out in Semarang, describing how the form of settlement bad credit in house ownership credit agreement. The research method used in this study is an empirical juridical, conducted by examining existing rules and theories with reality or facts. the results of the first study, efforts to resolve bad credit in a house ownership credit agreement (KPR) at Semarang State Savings Bank.*

*Engagement that is able to provide legal protection to binding parties in the agreement.*

***Keywords : Legal protection of bad credit. Settlement of bad credit.***

---

<sup>106</sup> Dosen Tetap FH Universitas Wahid Hasyim (UNWAHAS) Semarang Pengampuh Matkul Hukum Dagang, Hukum Persaingan Usaha, Hukum Perbankan dan Perbankan Syariah

<sup>107</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unwahas angkatan 2013

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Dalam rangka Pembangunan Nasional Indonesia yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, maka pembangunan rakyat merupakan salah satu usaha untuk memenuhi kebutuhan dasar daripada kesejahteraan rakyat, oleh karena itu pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, dan papan sangat diperlukan dalam rangka pemerataan hasil-hasil pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat dalam hal ini melalui pembangunan perumahan.

Pembangunan perumahan bagi masyarakat mempunyai arti yang cukup penting dalam peningkatan kualitas kehidupan masyarakat agar tercipta suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial. Mengingat pentingnya perumahan bagi rakyat, pemerintah memberikan perhatian yang sangat besar terhadap masalah perumahan ini berdasarkan peraturan mengenai perumahan yang berlaku di Indonesia.

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usaha. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu bank milik negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai tipe, dan harga adalah Bank Tabungan Negara (BTN).<sup>108</sup>

Bank Tabungan Negara (BTN) dengan dasar hukum Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : B-49/MK/IV/I/1974 tertanggal 29 Januari 1974 yang menegaskan serta menunjuk

Bank Tabungan Negara (BTN) berfungsi sebagai wadah pembiayaan Proyek Perumahan Rakyat, dan selanjutnya Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam Surat Nomor S-554/M-MBU/2002 memutuskan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi hingga saat ini. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan oleh pemerintah maupun pihak swasta memberikan kemudahan bagi mereka yang belum memiliki rumah sendiri dan tidak dapat membeli secara tunai maka dapat membeli dan memiliki rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara yang lebih dikenal KPR-BTN.

Dalam pemilikan rumah dengan fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara meminta jaminan atas agunan dari calon debitur, maka disini terdapat tiga pihak yang terlibat didalamnya yaitu :

1. Pihak pengembang (developer) sebagai penjual rumah.
2. Pihak pembeli sekaligus sebagai calon debitur dan pemberi jaminan.
3. Pihak BTN selaku pemberi kredit sekaligus pemegang jaminan.

Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang berbentuk perjanjian baku atau disebut juga dengan perjanjian adhesi (standard contract). Perjanjian baku (standard contract) adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>109</sup>

<sup>109</sup> <http://legalbanking.wordpress.com/2016/01/20/2016/01/20/asas-kebebasan-berkontrak> dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan, Diakses pada tanggal 2 Desember 2016.

<sup>108</sup> Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta : Bandung , hal. 1.

Perjanjian kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing, ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa, atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHP data.

Untuk mendapat kepastian hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta pemenuhan hak dan kewajiban, maka bank dalam suatu perjanjian kredit juga meminta kuasa jaminan kepada debitur. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6 berbunyi: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Pengikatan jaminan tersebut dilakukan dengan pemberian kuasa oleh debitur kepada kreditur. Dalam hal ini Bank Tabungan Negara sebagai pemegang Hak Tanggungan, dimana debitur memberi kuasa kepada Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan alasan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk mengajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang akhirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Kementerian Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan yaitu :

- (1). Kredit yang diberikan untuk pembiayaan pemilikan rumah inti, rumah sederhana, atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>.
- (2). Kredit yang diberikan untuk Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 72 m<sup>2</sup> dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- (3). Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Dalam masalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dalam Pasal 15 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai "hak atas tanah yang sudah terdaftar" wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sebagaimana diketahui bahwa perbankan pada dasarnya menghendaki agar Hak Tanggungan dapat segera dibebaskan pada saat perjanjian kredit direalisasikan untuk menjamin kepentingan dan keamanan bagi bank pemberi kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian perbankan.

Di dalam praktik perbankan untuk adanya pemberian kredit dari bank kepada debitur, maka pihak bank mengadakan perjanjian di dalam penyerahan uang terhadap debitur, yang telah disepakati bersama antara bank dengan kreditur. Kesepakatan antara bank dengan debitur dibuat dalam suatu perjanjian, yang disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dibuat sebelum penyerahan uang, sehingga perjanjian kredit merupakan perjanjian-perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang.

Perjanjian kredit terjadi pada saat ditandatangani perjanjian oleh kedua belah pihak antara kreditur dengan debitur yang telah ditentukan. Pemberian kredit

oleh bank mempunyai risiko bagi bank itu sendiri. Risikonya adalah risiko dari debitur, karena tidak mempunya debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya yang disebabkan akan sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki oleh bank.

Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan bank kepada debitur untuk membayar atau melunasi kredit, maka semakin besar risiko yang ditanggung oleh bank.<sup>110</sup> Namun perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada kalanya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan untuk mengembalikan pinjaman atau hutangnya kepada bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet.

Pada bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan pemilik/pemegang saham bank tersebut, tetapi akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara. Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya karena perusahaan likuidasi (insolvent) dan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (illiquid), karena sebagian besar dana masyarakat yang dititipkan pada bank, tertahan di tangan debitur bank.<sup>111</sup>

Dalam menyalurkan kreditnya, bank juga melakukan penelitian atas peminjamannya. Para calon debitur diwajibkan mengisi formulir tertentu yang diajukan bank sekaligus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank. Kemudian bank akan

mempertimbangkan mengenai beberapa hal, termasuk kesanggupan calon debitur untuk membayar atau melunasi kembali pinjaman yang telah diberikan bank. Meskipun demikian, masalah kredit macet bukan masalah yang mudah untuk dihindari bank. Maka diperlukan suatu pengaturan mengenai perlindungan terhadap bank selaku kreditur atas kasus kredit macet pada perjanjian kreditnya.

Dalam pengadaan perumahan untuk rakyat dalam bentuk kredit, Bank Tabungan Negara menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diprioritaskan bagi rakyat yang tergolong berpenghasilan rendah dan menengah dapat membeli rumah dengan pembayaran secara kredit yang disepakati bersama yang kemudian akan ditempati sendiri.

## 2. Rumusan Masalah

Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Semarang?

## 3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan topik serta uraian mengenai latar belakang masalah dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, secara implisit sebenarnya sudah menggambarkan tujuan dari penelitian ini, yaitu: Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah studi kasus pada bank tabungan negara semarang

## 4. Metode Penelitian.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yaitu dengan cara mengkaji peraturan dan teori yang ada kemudian menghubungkannya dengan kenyataan atau fakta yang ada di lapangan (masyarakat). Metode ini mengkaji perlindungan hukum mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah studi kasus pada

<sup>110</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana : Jakarta, hal. 37.

<sup>111</sup> A.S. Mahmoodin, 1995, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan : Jakarta hal 54

bank tabungan negara Semarang sebagai gejala sosial yang empiris sifatnya, dikaji sebagai variabel bebas yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan masyarakat. Aturan hukum dalam perundang-undangan dalam penelitian ini Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan sebagai salah satu studi kepustakaan akan disandingkan dengan data dari studi lapangan untuk mendapat jawaban permasalahan. Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, artinya hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari penelitian lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian kepustakaan ada 3 (dua) yaitu : 1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya pokok dan mengikat seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan atau yurisprudensi. 2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya mendukung, menjelaskan dan berkaitan dengan bahan hukum primer yang menunjang penelitian. 3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk atau penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder . Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif artinya menguraikan data data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Proses analisis kualitatif dimulai dari pengumpulan data yang didasarkan pada data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan yang telah dilakukan dengan disandingkan dengan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setelah

data-data tersebut terkumpul, kemudian diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk dipergunakan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya dianalisis secara derkrptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antar data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga dapat memberikan penggambaran mengenai permasalahan yang diteliti.

## **B. PEMBAHASAN**

### **a. Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Semarang**

Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara pihak developer dengan pembeli atau debitur yang mendapat fasilitas kredit untuk mencicil rumah dari PT. BTN (Persero) maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yang sebelumnya telah dituangkan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak.

Dalam membicarakan bentuk perjanjian disini tentu saja perjanjiannya berbentuk perjanjian kredit. 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 ditetapkan kemudian oleh PT. BTN (Persero). Jika jaminan pokok tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit (Pasal 3 jo 4 perjanjian KPR-BTN).

Jadi di samping Perjanjian KPR-BTN, pelaksanaan yuridis yang harus dilaksanakan yang tidak kalah pentingnya adalah pengikatan barang jaminan. Adapun sebab-sebab

yang sering terjadi dalam kredit pemilikan Rumah (KPR-BTN) tersebut adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur. Untuk mengatasi masalah tersebut pihak PT. BTN (Persero) selaku kreditur kemudian berupaya untuk mengadakan konfirmasi dan menghubungi debitur yang menunggak, baik menggunakan alamat pada saat memohon kredit maupun alamat rumah KPR-BTN yang wajib dihuni. Berkat upaya yang dilakukan oleh pihak BTN, maka debitur yang menunggak dapat dihubungkan dan mendapat surat Panggilan untuk datang ke Kantor Cabang Utama BTN Semarang, bertujuan untuk menyelesaikan masalah tunggakan tersebut secara musyawarah<sup>112</sup>.

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. BTN (Persero) adalah apabila seorang debitur tidak membayar satu bulan saja maka telah dianggap wanprestasi. Sedangkan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut di atas yaitu wanprestasi maka pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat melakukan cara-cara sebagai berikut :

a. Dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat

Dalam tahap ini pihak Bank menyurati kepada debitur yang wanprestasi untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dan dengan penuh kekeluargaan. Dengan cara musyawarah ini dimungkinkan bilamana antara pihak-pihak yang berkepentingan kesemuanya hadir yaitu pihak debitur

yang wanprestasi dan pihak Bank sebagai kreditur.

b. Dengan melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara)

1. Penyerahan Pengurusan Piutang. Pada tingkat pertama pengurusan piutang negara yang telah jatuh tempo dan belum dinyatakan macet diselesaikan oleh Bank sampai piutang tersebut dinyatakan sebagai piutang macet. Bilamana piutang sudah dinyatakan macet yakni 21 bulan sejak piutang dikategorikan diragukan maka Bank wajib menyerahkan pengurusannya kepada PUPN.
2. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Berdasarkan hasil penelitian PUPN atas penyerahan piutang bilamana telah memenuhi persyaratan, maka Ketua PUPN menerbitkan Surat Penerimaan Piutang Negara (SP3N) dengan demikian pengurusan piutang negara beralih kepada PUPN dan penyelenggaraan pelaksanaan pengurusan piutang negara dilakukan oleh BUPLN.
3. Pernyataan Bersama. Berupa surat pengakuan barang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua PUPN dan penanggung hutang dengan dinyatakan jumlah hutang yang wajib dibayar kepada negara paling lama 12 (dua belas) bulan.
4. Surat Paksa. Bilamana penanggung hutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam pernyataan bersama, maka selanjutnya diterbitkan surat

<sup>112</sup> Rizko, sebagai staff legal di Bank Tabungan Negara Semarang. 20/Juni/2018

- paksa untuk penagihan sekaligus.
5. Penyitaan Barang Jaminan. Bilamana surat paksa tidak dipenuhi oleh penanggung hutang maka selanjutnya dilakukan penyitaan atas barang jaminan/ agunan kredit. Penyitaan ini dilakukan oleh juru sita berdasarkan surat perintah penyitaan Ketua PUPN.
  6. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan. Ketua PUPN penerbitan surat perintah penjualan barang sitaan dan atas dasar surat Perintah penjualan ini BUPLN melalui Kantor Lelang Negara mengumumkan rencana pelelangan dalam surat kabar harian.
  7. Pelelangan Barang Sitaan. Pelelangan barang sitaan dilaksanakan apabila penanggung hutang tidak menyelesaikan sisa hutangnya.

c. Melalui pengadilan

Bagi mereka yang merasa dirugikan oleh pihak lain dapat menuntut ganti kerugian yang ditujukan melalui pengadilan, disini apabila terjadi kasus tersebut maka pihak Bank dapat mengajukan ke pengadilan harus melampirkan akta hipotik dan sita jaminan di dalam berkas perkara, tentu saja proses penyelesaian akan memakan waktu yang panjang dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

**B. Perikatan Yang Mampu Memberi Perlindungan Hukum Kepada Pihak Yang Mengikat Dalam Perjanjian**

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara ada tiga peristiwa hukum yang terjadi, ketiga peristiwa hukum tersebut antara lain yaitu : penandatanganan perjanjian

jualbeli, penandatanganan perjanjian kredit pemilikan rumah dan penandatanganan surat kuasa hipotik sebagai pengikat jaminan.

Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit pemilikan Rumah KPR-BTN itu, maka pada saat itu juga telah terjadi kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu pihak debitur dengan pihak Bank Tabungan Negara, dengan adanya kesepakatan antara pihak debitur dengan pihak PT. BTN (Persero) di dalam kredit kepemilikan rumah tersebut, maka akan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum sehingga akan timbul hak dan kewajiban para pihak<sup>113</sup>.

Dengan adanya ketentuan hak dan kewajiban dari pihak debitur maka dengan sendirinya debitur harus melaksanakan tanggung jawab atas pelunasan kredit pemilikan rumah tersebut yaitu berkewajiban untuk melunasi angsuran tiap bulan secara rutin sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian dan dalam hal ini pihak debitur harus menjamin kelancaran dalam membayar angsuran tersebut, untuk itu debitur memberi jaminan berupa sertifikat dan surat-surat mengenai rumah kepada PT. BTN (Persero) sehingga konsekuensinya dari adanya perlindungan hukum ini adalah debitur berhak untuk menggunakan, menempati dan memiliki rumah beserta tanahnya (tanah dan bangunan rumah KPR-BTN) dan berkewajiban melunasi sisa pembayaran angsuran sampai selesai.

Dengan kata lain bahwa kedua pihak yaitu pihak kreditur yaitu PT. BTN (Persero) dengan pihak debitur yaitu dalam hal ini adalah masyarakat konsumen, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, yaitu :

<sup>113</sup> Rizko, sebagai Informan, di Bank Tabungan Negara Semarang. 20/Juni/2018

1. Bagi PT. BTN (Persero) berkewajiban memberikan kredit kepada debitur dan berhak menerima kembali pelunasan kredit yang dilepaskan.
2. Bagi Debitur berkewajiban melunasi kredit tersebut dengan cara mengangsur kepada PT. BTN (Persero) tiap bulannya sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang telah dibuat oleh Bank. Sedangkan hak dari debitur yaitu berhak menerima kredit dan memiliki serta menempati rumah bersertatanahnya.

### C. PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disimpulkan beberapa hal mengenai Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yaitu :

- a). Pelaksanaan pemberian KPR dalam Bank BTN Kantor Cabang Utama Semarang sudah cukup baik, sesuai dan terstruktur mulai dari permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, keputusan atas permohonan kredit, penolakan ataupun persetujuan permohonan kredit, pencairan kredit serta yang terakhir pelunasan kredit. Kriteria macet yang ditetapkan Bank Tabungan Negara Cabang Utama Semarang juga telah sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia (BI) yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan kredit macet. Jadi Bank BTN dapat dengan mudah menyimpulkan debitur melakukan kredit macet atau tidak karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b). Adapun sebab-sebab yang sering timbul dalam perjanjian kredit yaitu wanprestasi dari debitur, untuk

mengatasi masalah tersebut pihak PT. BTN (Persero) Cabang Utama Semarang melakukan cara-cara yaitu dengan musyawarah, dengan cara ini diharapkan masalah tersebut dapat terselesaikan dengan cara kekeluargaan.

- c). Upaya dari pihak debitur dalam menyelesaikan masalah dengan kreditur yang telah wanprestasi bisa juga dengan melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dan yang terakhir dapat melalui pengadilan, hal ini dapat ditempuh apabila pihak PT. BTN (Persero) merasa dirugikan oleh debitur dapat mengajukan permohonan ganti kerugian melalui pengadilan, tentu saja memerlukan proses waktu yang panjang dan memakan biaya yang banyak. Adapun upaya dari pihak kreditur adalah dengan mengajukan berbagai proses untuk penjadwalan kembali agar di perpanjang waktu pembayaran Kredit Pemilikan Rumahnya. Upaya dari pihak *developer* atau pengembang adalah dengan melakukan *Buy Back Guarantee*. Setelah pihak *developer* melakukan upaya *Buy Back Guarantee*, pihak *developer* tidak dirugikan dan rumah yang dijualnya kembali lagi seperti awal sebelum dijual kepada debitur yang melakukan kredit macet tersebut.

#### 2. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Mengingat perumahan adalah kebutuhan utama untuk melangsungkan kehidupan berumah tangga bagi setiap manusia maka persyaratan dan prosedur pengajuan kredit KPR, wawancara, pemberian kredit, pembinaan kredit, sampai pada realisasi kredit, maka pemerintah telah menunjuk satu-

- satunya lembaga keuangan pemerintah yang bertugas mengelola kredit pemilikan rumah (KPR) yang dalam hal ini adalah PT. BTN (Persero) disarankan hendaknya memberikan kemudahan-kemudahan kepada calon debitur di dalam persyaratan dan prosedur untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah sederhana khususnya bagi kalangan masyarakat ekonom menengah ke bawah.
2. Dalam menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dalam administrasi angsuran kredit, sebagai contoh masalah wanprestasi bagi debitur apabila terjadi, hendaknya diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama atau dengan cara kekeluargaan antara pihak debitur dengan PT. BTN (Persero).
  3. Demi kelancaran proses kredit pemilikan Rumah KPR-BTN, maka penulis sarankan hendaknya masing-masing pihak baik itu pihak debitur maupun pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) saling bertanggung jawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga jangan sampai menimbulkan masalah-masalah yang tidak diinginkan bersama di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana : Jakarta. Mahmoeddin A.S., 1995, *100*

*Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan : Jakarta  
Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta : Bandung.

### Internet

[http://legalbanking.wordpress.com/2016/012/02/asas-kebebasan-berkontrak dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan](http://legalbanking.wordpress.com/2016/012/02/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan), Diakses pada tanggal 2 Desember 2016.

### Wawancara

Rizko, sebagai staff legal di Bank Tabungan Negara Semarang. 20/Januari/2017

## BIODATA PENULIS

NAMA : M Shidqon Prabowo (08124124187) /(Shidqonhamzah@yahoo.com)  
INSTANSI : UNWAHAS JL. Menoreh Tengah X/22 Sampangan Semarang Jateng  
PENDIDIKAN : S1 dan S2 di FH UII YOGYAKARTA dan S3 di PDIH UNDIP  
NAMA : M Rifai  
INSTANSI : Mahasiswa Fakultas Hukum Unwahas