
PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK

Oleh :
Bernat Panjaitan, SH, M.Hum
Dosen tetap STIH Labuhanbatu

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Salah satu bank milik negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai tipe dan harga adalah Bank. Dalam pemberian KPR kepada debitur, Bank mengikatkan diri mereka dalam suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Adapun permasalahan dalam karya ilmiah ini adalah dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah debitur yang tidak beritikad kooperatif yaitu adanya debitur yang telat membayar kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, sehingga terjadinya kredit macet pada bank. Upaya penyelesaian kredit macet yang dilakukan Bank dilakukan dengan cara penjadwalan ulang, alih debitur (peralihan utang), subrogasi, gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri, dan eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kesimpulan menunjukkan bahwa Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank oleh kedua belah pihak (kreditur dan debitur) berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam sebuah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajiban. Salah satu penyebab terjadinya kredit macet adalah debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik misalnya tidak membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.

Kata kunci : Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Macet, Penyelesaian Kredit Macet

I. PENDAHULUAN**1.1 Latar Belakang**

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).

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 yang lebih dikenal

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

- a. Pihak pengembang (*developer*) sebagai penjual rumah.
- b. Pihak pembeli sekaligus sebagai calon debitur dan pemberi jaminan.
- c. Pihak Bank selaku pemberi kredit sekaligus pemegang jaminan.

Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank 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. 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 KUHPdata.

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 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 Kementrian 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 :

- a) Kredit yang diberikan untuk pembiayaan pemilikan rumah inti, rumah sederhana, atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m².
- b) Kredit yang diberikan untuk Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² sampai dengan 72 m² dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c) Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Dalam pengadaan perumahan untuk rakyat dalam bentuk kredit, Bank 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.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka perlu dikaji lebih jauh mengenai "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan". Yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah :

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank?
- b. Apa yang menjadi sebab-sebab timbulnya kredit macet pada Bank?
- c. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank?

II. BANK DAN PERJANJIAN KREDIT

Peranan bank sebagai lembaga keuangan baik dalam menghimpun dana masyarakat maupun menyalurkannya kembali ke masyarakat semakin meningkat dalam kondisi perekonomian saat ini maupun dimasa yang akan datang, peranan perbankan mempunyai kedudukan yang strategis sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar

arus lalu lintas pembayaran yang dirasakan amat dibutuhkan. Namun bank dalam melakukan usahanya menghadapi kendala antara lain (Syamsu Iskandar, 2013: 24) :

1. Kebijakan pemerintah dalam bidang moneter sebagai kewajiban mengendalikan keuangan Negara dan roda perekonomian, yang kadang berhubungan dengan kepentingan bank.
2. Berusaha untuk mencapai keuntungan yang maksimal namun tetap berpegang kepada aturan yang ditetapkan pemerintah, dan juga dituntut untuk menjaga likuiditasnya agar dapat memenuhi kewajiban kepada nasabahnya yang dapat menarik atau mencairkan simpanannya sewaktu-waktu.
3. Tingkat persaingan yang semakin tajam yang disebabkan oleh bertambahnya bank baru beserta kantor cabang yang baru, juga bertambahnya produk-produk perbankan yang baru yang sudah domidifikasi sesuai dengan permintaan pasar.
4. *Bargainingpower* nasabah / calon nasabah lebih kuat, mereka semakin pintar memilih sehingga kalau tidak bias memperoleh apa yang diinginkan, dengan mudah mereka pindah ke bank lain.

5. Otomatis dalam sistem perbankan yang merupakan salah satu usaha meningkatkan kualitas pelayanan semakin diperlukan, namun manajemen menghadapi kendala dalam hal investasi yang relatif tidak kecil nilainya.

Selain menghadapi kendala yang bermacam-macam juga terdapat resiko yang dihadapi bank antara lain :

1. Risiko Mismatch
Terganggunya likuiditas karena penarikan oleh deposan, penempatan dana, atau *placement* yang tidak cermat, serta penarikan atas komitmen dan sebagainya.
2. Risiko Bunga
Terganggunya likuiditas karena kekeliruan strategi dalam memupuk kemampuan likuiditas dan kemampuan profitabilitas, sehingga terdorong untuk menggunakan dana mahal.
3. Risiko Modal
Pada dasarnya fungsi modal adalah untuk menjaga keamanan kreditur dalam penentuan limit kredit, pangsa pasar atau *market share* dan mutu asset. Apabila kekurangan modal untuk kepentingan diatas, maka tertutuplah kemungkinan untuk mengisi peluang bisnis yang terbuka.
4. Risiko Kredit

Terjadinya kegagalan kreditur dalam usahanya, karena tidak mencapai sasaran dan tujuan kredit..

Pengertian yang lebih teknis dapat ditemukan pada Pernyataan Standard Akutansi Keuangan (PSAK) dan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 792 Tahun 1990. Pengertian bank menurut PSAK Nomor 31 tentang Akutansi Perbankan :

"Bank adalah suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki dana dan pihak-pihak yang memerlukan dana, serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran."

Adapun pengertian bank menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

"Bank adalah badan usaha yang mnghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak."

Dari pengertian diatas terlihat usaha bank lebih terarah tidak semata-mata

memutar uang untuk mencari keuntungan perusahaan, tetapi undang-undang menghendaki agar taraf hidup rakyat banyak ditingkatkan. Hal ini merupakan salah satu tanggung jawab bank dalam rangka mewujudkan cita-cita negara untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Setiap kegiatan bank harus berhasil guna bagi kepentingan masyarakat.

Pada umumnya fungsi bank adalah menghimpun dana (*funding*) dalam bentuk simpanan, menyalurkan dana (*lending*) dalam bentuk kredit, dan bentuk-bentuk usaha lainnya. Fungsi bank pada umumnya adalah sebagai berikut :¹²

- a. Menghimpun dana (*funding*) dalam bentuk simpanan yaitu kegiatan mengumpulkan uang dari masyarakat dalam bentuk rekening tabungan, rekening giro, dan deposito berjangka.
- b. Menyalurkan dana (*lending*) dalam bentuk kredit adalah pemberian fasilitas kredit kepada nasabah maupun masyarakat umum yang membutuhkan pembiayaan, seperti : Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi, Kredit Konstruksi, Kredit Komsumtif, Kredit Pemilikan Rumah, dan lain-lain.
- c. Bentuk-bentuk usaha lainnya dari bank yaitu jasa bank lainnya, seperti : pengiriman uang (*transfer*), kliring,

jual-beli valuta asing, pembayaran gaji, uang kuliah dan lain-lain.

Adapun fungsi dan tujuan bank tercantum pada Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan maupun perubahannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang mengatakan bahwa : "Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat." dan "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak."

Pengertian Perjanjian Kredit Dan Dasar Hukumnya Dalam KUHPerdato Perjanjian kredit merupakan salah satu jenis perjanjian sehingga sebelum membahas secara khusus mengenai perjanjian kredit perlu dibahas secara garis besar tentang ketentuan umum atau ajaran umum hukum perikatan yang terdapat dalam KUHPerdato karena ketentuan umum dalam KUHPerdato tersebut menjadi dasar atau asas umum yang konkrit dalam membuat semua perjanjian apapun. KUHPerdato buku III Bab I s/d Bab IV Pasal 1319 menegaskan : "Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan

suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat pada Bab II dan Bab I KUHPerdato."

Perjanjian diatur dalam buku III KUHPerdato tentang Perikatan dikatakan salah satu sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih ada sumber hukum lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis, dan ilmu pengetahuan hukum. Pengertian perjanjian dalam buku III KUHPerdato dalam Pasal 1313 KUHPerdato disebutkan: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Ada beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdato Bab XII Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut KUHPerdato Pasal 1754 yang berbunyi : "Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memeberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan

sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Maksudnya adalah perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (pinjam meminjam). Sedangkan perjanjian hutang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai perjanjian standar Artinya bahwa perjanjian yang bentuk dan isinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh kreditur, lantas kemudian disodorkan kepada debitur.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPperdata. Dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754-1769 KUHPperdata. Perjanjian kredit dikatakan perjanjian pinjam-meminjam karena tidak terdapat tawar menawar antara kreditur dengan debitur. Namun dalam praktek perbankan pada dasarnya bentuk dan pelaksanaan perjanjian pinjam-meminjam yang ada dalam KUHPperdata tidaklah sepenuhnya

identik dengan bentuk dan pelaksanaan perjanjian kredit perbankan, diantara keduanya ada perbedaan-perbedaan yang gradual, bahkan dapat pula merupakan perbedaan yang pokok.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian baku (*standard contract*), dimana isi atau klausula-klausula perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (*blanko*), tetapi tidak terikat dalam bentuk tertentu. Perjanjian baku harus ada suatu keseimbangan antara para pihak sehingga pemuatan klausul tidak boleh diletakkan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau pengungkapannya sulit dimengerti.

Inti dari kredit yaitu unsur kepercayaan, sedangkan unsur yang lainnya bersifat sebagai sesuatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan atau perikatan hukum dalam bidang perkreditan tersebut.

Kegiatan kredit menurut Drs. Thomas Suyatno dapat disimpulkan adanya unsur-unsur (Thomas Suyatno, 1990 : 80-82):

a. Kepercayaan

Yaitu keyakinan dari isi pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya,

baik dalam bentuk uang, barang, maupun jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

b. Tenggang waktu

Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c. *Degree of risk*

Yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, semakin tinggi pula tingkat risikonya karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi

Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetap juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan ada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

III. KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan komsumtif 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 dimiliki atau dihuni.

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 Cabang Medan tidak akan bersedia meneruskan proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1. Ketentuan umum bagi calon debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu:

- a. Golongan pengusaha Yaitu semua pengusaha warga negara Indonesia yang bergerak diberbagai sektor ekonomi yang ada dalam wilayah kerja bank Tabungan negara Cabang Medan seperti sektor pertanian, perdangan, dan jasa lain yang karena usahanya tersebut layak diberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
 - b. Golongan penghasilan tetap yaitu Semua golongan pegawai negeri yang dimaksud dalam PP No. 6 Tahun 1974 Bab 1 pasal 1 yaitu : PNS dan TNI/POLRI, Pegawai BUMN, Pegawai Perusahaan Daerah, Pensiunan dari PNS atau ABRI
 - c. Pegawai tetap dari perusahaan swasta maupun wiraswasta mapan.
2. Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu :
 - 1) Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia.
 - 2) Umur minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas umur maksimum 55
 - 3) tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wiraswasta/profesional).
 - 4) Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap.
2. Ketnatuan Mengajukan permohonan fasilitas KPR dengan dilampiri dokumen sebagai berikut:
 - a. Photocopy KTP pemohon dan KTP suami/istri.
 - b. Photocopy Kartu Keluarga.
 - c. Potocopy Surat Nikah/cerai.
 - d. Photocopy NPWP pribadi atau perusahaan dengan surat pernyataan bahwa pajak dibayar/ditanggung oleh perusahaan.
 - e. Photocopy rekening batara atas nama pemohon.
 - f. Photocopy SK terakhir gaji pegawai dan surat keterangan penghasilan pemohon dan suami/istri.
 - g. Photocopy SIUP/TDP/Izin praktek Profesi bagi pengusaha/profesional.
- 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.

2. 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.

Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara, adalah sebagai berikut :

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR dengan dana 85% dari pemerintah. KPR ini diperuntukkan kepada masyarakat ekonomi rendah yang ingin memiliki rumah pribadi

namun tidak ada uang tunai untuk membeli atau membangunnya. Sistem bunga yang berlaku adalah bunga berjenjang dimana setiap tahunnya BTN berhak menaikkan bunga tersebut hingga menginjak tahun tertentu dari 15 tahun masa kredit dengan pemberitahuan diawal sebelum akad kredit. KPR Subsidi ini dapat dibedakan menjadi :

1) Rumah Sederhana Sehat (RSS)

Menurut Keputusan Menteri Pemukiman & Prasarana Wilayah Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat No.403 Tahun 2002, yang dimaksud rumah sehat sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, berupa bangunan yang luas lantai dan luas kavlingnya memadai dengan jumlah penghuni serta memenuhi persyaratan kesehatan rumah tinggal. Persyaratan umum untuk dapat mengambil kredit KPR RSS ini pada Bank BTN adalah sebagai berikut :

-
- a) Luas tanah 200m².
- b) Bunga 6% per tahun untuk gaji Rp.350.000 s/d Rp.500.000, dan 8% untuk gaji Rp.500.000 s/d Rp.900.000.
- c) Masa kredit maksimal 15 tahun.
- d) Uang muka 15% dari harga jual sebesar 30 juta.
- 2) Subsidi Swagriya
- Paket KPR Subsidi Swagriya diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi rendah yang ingin membangun rumah diatas tanah milik pribadi dengan jaminan berupa tanah tersebut. Persyaratan umum dari KPR Subsidi Swagriya adalah sebagai berikut :
- a) Besar kredit 90% dari anggaran untuk membangun rumah dan tidak lebih dari 75% nilai tanah.
- b) Bunga 15% per tahun.
- c) Masa kredit maksimal 15 tahun.
- b. KPR Komersil
- KPR Komersil adalah KPR yang disediakan bagi masyarakat selain yang telah ditetapkan pemerintah sebagai masyarakat ekonomi bawah. Pada Bank BTN KPR komersil juga dibagi menjadi 2 macam,yaitu :
- 1) Griya Utama
- KPR Griya Utama disediakan oleh BTN untuk masyarakat ekonomi menengah dengan persyaratan :
- a) Pilihan tipe rumah 27 atau 36.
- b) Bunga 14.5% per tahun untuk kredit sebesar dibawah 50juta, bunga 14% untuk kredit diatas 50 juta hingga 150 juta, dan bunga 13% untuk kredit diatas 150 juta.
- c) Harga jual tidak ditentukan.
- 2) Swagriya
- Sama dengan KPR Subsidi Swagriya namun tanpa subsidi dari pemerintah dengan ketentuan seperti KPR Griya Utama.
- c. KPR Ruko
- KPR Ruko disediakan bagi masyarakat yang berprofesi sebagai pedagang atau pebisnis yang ingin mendirikan bangunan bertingkat berfungsi sebagai tempat usaha dan rumah sekaligus.

Persyaratan umum dari kredit ini adalah :

- 1) Bangunan 2 lantai.
- 2) Bunga 15% per tahun.
- 3) Masa kredit maksimal 15 tahun.

IV. PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MEDAN

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 :

1. Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), merupakan suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang waktu (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu, dengan penambahan kredit.
2. 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.
3. 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*.

Penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau KPKNL atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelamatan kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

Adapun kebijakan Bank dalam penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut :

1. Penjadwalan Ulang (PUL)

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

- a. Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman (PUSP)
- b. Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST) yaitu penjadwalan 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. Alih Debitur (Peralihan Utang)

Alih debitur atau peralihan utang merupakan pemindahan hak dan kewajiban dari debitur lama sesuai dengan perjanjian KPR kepada debitur baru sebagai penggantinya. Debitur baru menggantikan kedudukan debitur lama dengan segala hak dan kewajibannya dengan melalui persetujuan BTN terlebih dahulu. Syarat-syarat dalam peralihan utang atau alih debitur adalah sebagai berikut :

- a. KPR telah berlangsung minimal 2 (dua) tahun atau debitur telah menunggak dan tidak sanggup untuk membayar.
- b. Debitur harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemohon kredit.
- c. Apabila pemohon alih debitur disetujui, maka akan dibuat perjanjian KPR baru lagi dengan disertai balik nama kepada debitur yang baru.

3. Subrogasi

Subrogasi merupakan salah satu upaya BTN untuk menyelamatkan

kredit dengan cara melakukan penggantian hak-hak si berpiutang atau kreditur, oleh pihak ketiga yang telah membayar seluruh utang pihak debitur. Subrogasi merupakan penyelamatan kredit, dimana debitur tidak mau atau tidak mampu membayar angsuran atau utangnya, tetapi perusahaan dimana debitur bekerja menyatakan sanggup untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran dan atau melunasi seluruh utang debitur yang merupakan karyawan atau pegawai di suatu perusahaan. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, maka subrogasi dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak debitur. Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata.

4. Gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri

Adapun cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri sebagai berikut :

- a. Menentukan siapa yang menjadi tergugat. Tergugat yaitu debitur. Jika ada pihak lain yang ikut bertanggungjawab melunasi utang debitur misalnya ada penjamin maka penjamin tersebut dapat diikutsertakan sebagai turut tergugat;
- b. Membuat surat kuasa khusus, bagi pegawai yang mewakili perusahaan yaitu surat kuasa dari direksi perusahaan kepada pegawai.
- c. Menentukan Pengadilan Negeri mana gugatan harus diajukan atau didaftarkan. Untuk menentukan ke Pengadilan Negeri mana gugatan harus diajukan atau didaftarkan, maka perlu melihat ketentuan Pasal 118 HIR / 142 RBG..
- d. Membuat surat gugatan tertulis yang ditandatangani pegawai yang telah mendapat surat kuasa khusus dari direksi. HIR/RBG (hukum acara perdata Jawa dan Madura/Luar jawa) tidak mengatur dan menentukan syarat isi surat gugatan. HIR/RBG hanya mengatur cara menentukan cara mengajukan gugatan. Mengenai syarat dan isi gugatan dapat dilihat pada Pasal 8 No. 3 *Reglement op de Rechterlijke Rechtscoording* (RV) hukum acara perdata untuk golongan Eropa di Hindia Belanda (Indonesia sekarang). Menurut Pasal 8 Nomor 3 RV ini dalam membuat surat gugatan pada pokoknya memuat 3 hal yaitu :

- 1) Identitas para pihak yaitu penggugat dan tergugat meliputi nama, tempat tinggal/alamat.
 - 2) Dalil konkrit mengenai adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat yang menjadi dasar dan alasan untuk mengajukan tuntutan..
- e. Tuntutan atau disebut *petitum* adalah permintaan yang diajukan penggugat kepada tergugat untuk diputuskan hakim dan tuntutan ini akan tercermin dalam putusan hakim disetujui seluruhnya atau sebagian atau mungkin malah ditolak.
- f. Setelah surat kuasa untuk mewakili perusahaan dalam mengajukan gugatan dan surat gugatan selesai disiapkan maka langkah selanjutnya ialah mendaftarkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi domisili tergugat.
- g. Setelah pengadilan menerima pendaftaran perkara perdata tersebut maka dalam waktu kurang lebih 2 (dua) minggu pengadilan akan memanggil para pihak yaitu penggugat dan tergugat untuk menyidangkan perkara gugatan itu.
- h. Jika pengadilan telah memberikan keputusan dan keputusan itu berkekuatan hukum tetap karena selesai di tingkat pengadilan pertama (Pengadilan Negeri) atau selesai di tingkat pengadilan banding (Pengadilan Tinggi) atau bahkan baru selesai ditingkat kasasi (Mahkamah Agung), maka bila penggugat sebagai pemenang harus melakukan tindakan eksekusi atas harta tergugat (jaminan). Bila berdasarkan keputusan pengadilan maka tergugat dengan sukarela melaksanakan diktum keputusan.
5. Eksekusi melalui KPKNL
- Bank/kreditur wajib menyerahkam kredit macet kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penyerahan dilakukan secara tertulis disertai resume yang memuat berbagai informasi dan dokumen-dokumen perjanjian kredit dan jaminan. Resume berkas penyerahan kredit macet memuat informasi :
- a) Identitas kreditur/penyerah piutang.

- b) Identitas debitur dan penjamin utang (*borgtocht*).
 - c) Bidang usaha debitur, antara lain industri manufaktur, perdagangan, pertanian, perkebunan, atau bidang usaha lainnya.
 - d) Keadaan usaha debitur pada saat diserahkan.
 - e) Dasar hukum terjadinya utang, antara lain perjanjian kredit, akta pengakuan utang, atau dasar hukum lainnya.
 - f) Jenis piutang negara, antara lain kredit investasi, kredit modal kerja, kredit umum, atau jenis piutang negara lainnya.
 - g) Sebab-sebab kredit/piutang dinyatakan macet seperti kesalahan manajemen, debitur nakal, bencana alam, atau sebab-sebab lainnya.
 - h) Tanggal realisasi kredit dan tanggal-tanggal kreditur/penyerah piutang mengkategorikan kredit sesuai peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dalam hal Piutang Negara berasal dari perbankan, atau tanggal debitur penanggung/utang dinyatakan wanprestasi sesuai dengan perjanjian, peraturan, surat keputusan pejabat berwenang sebab apapun dalam hal Piutang Negara berasal dari non perbankan.
 - i) Rincian utang yang terdiri dari saldo utang pokok, bunga, denda, dan ongkos/beban lainnya.
 - j) Daftar barang jaminan, yang memuat urusan barang, pengikatan, kondisi dan nilai barang jaminan pada saat penyerahan, dalam hal penyerahan didukung oleh barang jaminan.
 - k) Daftar harta kekayaan lainnya.
 - l) Penjelasan singkat upaya-upaya penyelesaian utang yang telah dilakukan oleh kreditur/penyerah piutang.
 - m) Informasi lainnya yang dianggap perlu disampaikan oleh penyerah piutang antara lain debitur/penanggung utang dan atau penjamin utang sudah tidak diketahui tempat tinggalnya, ada kasus gugatan di Peradilan, atau barang jaminan telah disita Pengadilan Negeri untuk kepentingan pihak lain.
- Dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam penyerahan pengurusan piutang negara sebagai berikut :
- a) Perjanjian kredit, akta pengakuan utang, perubahan perjanjian dan lain- lain.
 - b) Rekening koran, prima nota, faktur, dokumen sejenis yang membuktikan besarnya hutang.

- c) Dokumen barang jaminan serta pengikatannya dan surat-surat lainnya yang mendukung barang jaminan tersebut.
- d) Surat menyurat antara kreditur/penyerah piutang dengan debitur/penanggung piutang dan atau penjamin utang yang berkaitan dengan upaya penyelesaian utang.

Penjualan barang melalui lelang bertujuan untuk mendapatkan harga penjualan lelang yang tinggi. Oleh karena itu barang yang akan dijual melalui lelang harus ditentukan nilai limitnya. Nilai limit adalah nilai pelepasan barang terendah dalam lelang. Nilai limit barang yang dilelang ditetapkan oleh panitia cabang berdasarkan laporan penilaian yang masih berlaku dan nilai limit disampaikan oleh KPKNL. Nilai limit dapat diberitahukan kepada masyarakat umum dengan cara :

1. Melalui pengumuman lelang.
2. Pada saat lelang berlangsung.

Penjualan barang lelang diumumkan melalui surat kabar harian dan diberitahukan secara tertulis kepada debitur atau penjamin utang paling lambat 7 hari sebelum lelang dilaksanakan.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan oleh kedua belah pihak (bank dan debitur) berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam sebuah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajiban. Salah satu penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik misalnya tidak membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah diatur dalam perjanjian kredit.
2. Sebab-sebab timbulnya kredit macet pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan adalah sebagai berikut :
 - a. Faktor-faktor yang datangnya dari pihak debitur yaitu :

- 1) Salah dalam penggunaan kredit.
 - 2) Kegagalan usaha debitur yang biasa dari kelompok usaha keluarga.
 - 3) Musibah menimpa usaha debitur.
 - 4) Terjadinya pemutusan hubungan kerja.
- b. Faktor-faktor yang datangnya dari pihak kreditur yaitu :
- 1) Kurangnya pengawasan dalam analisa kredit.
 - 2) Adanya penekanan dari pihak luar dari pemberian kredit.
 - 3) Lemahnya sistem informasi kredit.
3. Proses penyelesaian kredit macet pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan terdiri dari:
- a. Penyelamatan kredit melalui upaya penjadwalan ulang dan peralihan debitur sebelum dilakukan upaya-upaya hukum oleh pihak bank. Hal ini merupakan upaya yang paling dominan dilakukan.
 - b. Melakukan upaya-upaya hukum diantaranya memberikan penjualan agunan untuk pelunasan piutang yang terjadi berdasarkan kesepakatan pihak bank dengan

debitur dan sebagai langkah terakhir apabila bank mengalami kesulitan penanganan terhadap kredit bermasalah maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

5.2 Saran

Ada beberapa saran bagi para pihak, dalam rangka melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR untuk menekan timbulnya kredit bermasalah.

1. Bagi Bank

- a. Mengingat obyek jaminan kredit merupakan aset yang berharga bagi bank maka seharusnya dilakukan monitoring terhadap jaminan secara kontinyu.
- b. *Telephone Call* dilakukan jika debitur menunggak sebagai bentuk peringatan, seharusnya *Telephone Call* ini dilakukan secara kontinyu.
- c. Penambahan personel *Loan Recovery* harus dilakukan oleh BTN, mengingat jumlah debitur yang tidak seimbang dengan petugas. Terlebih lagi, pada saat ini animo masyarakat

- untuk memiliki rumah sendiri sangat tinggi. Sehingga untuk mengimbangi permintaan KPR yang tinggi tersebut BTN harus menambah petugas pengawas kredit.
- d. Memilih developer yang mengadakan atau menyediakan rumah lebih selektif agar tidak ada komplain dari debitur mengenai kondisi rumah yang buruk.

2. Bagi Debitur

Sebagai nasabah yang taat hukum dan jujur, nasabah harus merespon positif terhadap usaha bank yang melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR. Tindakan kooperatif merupakan suatu tindakan yang harus dimiliki seorang debitur agar kelancaran jalannya KPR tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung : Alfabeta, 2005

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2005

A.S. Mahmoeddin, *100 Penyebab Kredit Macet*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995

Amiruddin dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2003

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2007

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002

Sigit Trianduri, Totok Budisantoso, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat, 2006

Syamsu Iskandar, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: In Media, 2013

Iswardano, *Uang Dan Bank*, Edisi Keempat, Cetakan Pertama, Yogyakarta : BPFE, 1991

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankandi Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2012

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermedia, 1985

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002

Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan, 1995

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1991

Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank Dan Manajemen*, Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1991

M. Rachmat Firdaus, *Teori Dan Analisis Kredit*, Cetakan Pertama, Bandung : PT : Purna Sarana Lingga Utama, 1985

Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*,
Cetakan Ketiga, Jakarta :
PT.Gramedia, 1990

Abdiwarman Karim, *Bank Islam Dan Analisis
Fiqih Dan Keuangan*, Cetakan
Pertama, Jakarta : The International
Institute Isalamic Thought, 2003

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional
Indonesia*, Edisi Revisi, 2008, Jakarta :
Kencana

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
tentang Perubahan atas
Undang-Undang Nomor 7 Tahun
1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang
Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
tentang Perlindungan Konsumen

C. Internet

<http://id.wikipedia.org/wiki/kredit-pemilikan-rumah>, diakses pada 20 Januari 2013.

<http://bi.go.id>, diakses pada tanggal 20 Januari 2013

<http://legalbanking.wordpress.com/2012/05/03/asas-kebebasan-berkontrak-dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan>, Diakses pada tanggal 20 Januari 2013.