

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DI BANK TABUNGAN NEGARA  
SURABAYA**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**FERI ARYO OKTAVIANA**

**NIM. 16.111.110.86**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA  
SURABAYA**

**2021**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DI BANK TABUNGAN NEGARA  
SURABAYA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum

**Oleh:**

**FERI ARYO OKTAVIANA  
NIM. 16.111.110.86**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA**

**SURABAYA**

**2021**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN**

**KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**DI BANK TABUNGAN NEGARA**

**SURABAYA**

**SKRIPSI**

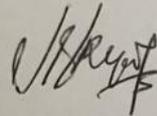
Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum

Oleh:

**FERI ARYO OKTAVIANA**

**NIM. 16.111.110.86**

**PEMBIMBING**



**Sri Priyati, S.H., M.H**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA**

**SURABAYA**

**2021**

ii

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

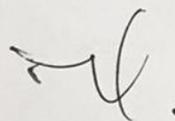
Pada Tanggal : 6 April 2021

Dan telah diterima/dinyatakan lulus memenuhi syarat untuk memperoleh gelar

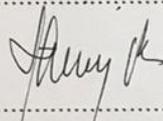
Sarjana Hukum

Tim Penguji :

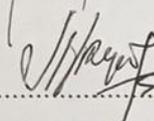
1. Dr. Dossy Iskandar P, S.H., M.Hum



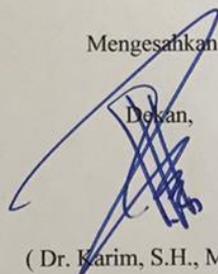
2. Anggrita Esthi, S.H., M.H



3. Sri Priyati, S.H., M.H



Mengesahkan :



( Dr. Karim, S.H., M.Hum )

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

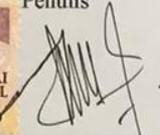
Nama : Feri Arvo Oktaviana  
Tempat/Tanggal Lahir : Tuban / 08 Oktober 1997  
NIM : 1611111086  
Arah Minat : Keperdataan  
Alamat : Ds. Wotsogo Rt. 001 / Rw. 007 Kec. Jatirogo  
Kab. Tuban

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK TABUNGAN NEGARA SURABAYA” dalam rangka memenuhi syarat untuk menempuh/memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan dari hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 6 April 2021

Penulis  
  
METERAI TEMPEL  
6830AAJX105753069

**Feri Arvo Oktaviana**

**Nim. 16.111.110.86**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul ”*PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA SURABAYA*” dengan baik. Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat - syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Surabaya.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Edy Prawoto, SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Bapak Dr. Karim, S.H., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Ibu Sri Priyati, S.H., M.H Selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan juga memberikan arahan selama penyusunan skripsi.
4. Ibu Anggrita Esthi S, S.H., M.H Selaku Dosen Penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun kepada penulis.

5. Bapak Dossy Iskandar P, S.H., M.Hum Selaku Dosen Penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun kepada penulis.
6. Seluruh jajaran Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
7. Kedua Orang Tua yang telah memberikan doa dan dukungan selama proses penyusunan skripsi.
8. Candra Dwi Setiawan dan Deni Wira Saputra, selaku adik yang telah memberikan doa dan dukungan selama proses penyusunan skripsi.
9. Agus Listiyono, selaku kakak yang memberikan dukungan selama proses penyusunan skripsi.
10. Teman - teman dari fakultas hukum 2017 yang selalu memberi dukungan agar segera menyelesaikan skripsi ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberi dukungan terhadap skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tidak ada hal yang sempurna di dunia ini, begitu pula dengan penulisan skripsi ini yang masih terdapat beberapa kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharap kritik dan saran yang membangun agar penulis dapat menyajikan karya-karya yang lebih baik di waktu yang akan datang.

Semoga hasil skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca umumnya dan penulis pada khususnya.

Surabaya, 6 April 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kajian Pustaka.....	10
1. Perjanjian .....	10
2. Pengertian Kredit .....	11
3. Perjanjian Kredit .....	11
4. Kredit Bermasalah .....	12
F. Metode Penelitian.....	12
1. Pendekatan Masalah .....	13
2. Sumber Bahan Hukum .....	14
3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	15
4. Pengolahan dan Analisis Hukum .....	16
G. Sistematika Penelitian .....	17
 <b>BAB II FAKTOR - FAKTOR PENYEBAB KREDIT MACET</b>	
<b>PADA BANK TABUNGAN NEGARA .....</b>	<b>19</b>
A. Syarat dan Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	19
1. Syarat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	19
2. Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	22
B. Perjanjian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	24

C. Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah .....	25
1. Pihak Pengembang (Developer) .....	26
2. Pihak Pembeli (Debitur).....	27
3. Pihak Bank BTN (Kreditur) .....	28
D. Faktor-Faktor Penyebab Kredit Macet .....	29
<b>BAB III UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PRJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH .....</b>	<b>32</b>
A. Kebijakan Bank Tabungan Negara.....	33
1. Penjadwalan Ulang (PUL) .....	33
2. Ahli Debitur .....	34
3. Subrogasi .....	35
B. Gugatan Kepada Debitur Melalui Pengadilan Negeri .....	35
C. Eksekusi Melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara .....	40
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>54</b>
A. Kesimpulan .....	54
B. Saran .....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. 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 dari pada 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>1</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

---

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

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>2</sup>

Perjanjian kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus

---

<sup>2</sup> <http://legalbanking.wordpress.com> asas-kebebasan-berkontrak-dalam-standard-kontrak-perjanjian-baku-dalam-bidang-bisnis-dan-perdagangan.

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 KUHPerdara.

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 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 :

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 dibebankan 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 ditandatanganinya 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 mempunyai uang 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>3</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 (*insolvable*) 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>4</sup>

Dalam menyalurkan kreditnya, bank juga melakukan penelitian atas peminjamannya. Para calon debitur diwajibkan mengisi formulir tertentu yang diajukan bank sekaligus memenuhi

---

<sup>3</sup> Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta : Kencana, 2005, hal. 37.

<sup>4</sup> A.S. Mahmoeddin, 100 Penyebab Kredit Macet, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995, hal. 5.

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.

Berdasarkan dengan latar belakang di atas, maka penulis mengangkat dan menuangkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara".

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian yang telah disebutkan pada latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan dari penelitian saya ini adalah :

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada Bank Tabungan Negara ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memenuhi syarat guna untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya dan sebagai tambahan pengetahuan bagi penulis. Namun berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam karya tulis ini antara lain:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya Kredit Macet pada Bank Tabungan Negara.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini disusun dengan harapan akan memberikan manfaat, baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis:

### 1. Manfaat Secara Teoritis

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan penulis dan pembaca dalam karya ilmiah ini untuk mengetahui tentang hal-hal yang ada pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mengetahui penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum perbankan.

### 2. Manfaat Secara Praktis

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian bagi para pembaca dan para pelaku bisnis perbankan, baik debitur maupun kreditur agar dapat memahami bagaimana solusi atau penyelesaian kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Perjanjian**

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdota. Dikatakan salah satu sumber perikatan karena 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.

## **2. Pengertian Kredit**

Berdasarkan undang - undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yaitu mewajibkan pihak peminjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

## **3. Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit yaitu perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.<sup>5</sup> Pengertian perjanjian kredit, dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam Undang- Undang Perbankan sendiri yakni

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit, Grafiti, Jakarta, 2009, hlm.14.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit, tetapi istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet nomor 15/EK/10 Tanggal 3 Oktober 1996 Jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb Tanggal 8 Oktober 1996 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian.

#### **4. Kredit Bermasalah**

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Keadaan demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktunya habis, adalah wanprestasi.

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk menelaah ketentuan-ketentuan hukum positif, dan perangkat hukum positif yang diteliti secara normatif akan digunakan sebagai sumber bahan hukum.

## 1. Pendekatan Masalah

Untuk diketahui bahwa dalam kepustakaan ilmu hukum pendekatan masalah ditentukan dan dibatasi oleh tradisi keilmuan yang dikembangkan.<sup>6</sup> Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti berbagai bahan pustaka hukum (lazim disebut data sekunder). Pendekatan dalam penelitian hukum normatif (dogmatik) diantaranya adalah: pendekatan, peraturan perundang-undangan (*statute approach* atau *legislation-regulation approach*), konseptual (*conceptual approach*), sejarah (*historical approach*), dan perbandingan (*comprative approach*).<sup>7</sup> Melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dilakukan pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum yang berlaku untuk direfleksikan dan diargumentasi secara teoritik berdasarkan konsep-konsep dasar hukum. Dengan pendekatan perbandingan hukum dimaksudkan untuk mendapatkan sumber pembanding yang akan menunjang dan mendukung materi pembahasan.

Melengkapi pendekatan tersebut diatas dapat pula dimanfaatkan kajian bidang ilmu non hukum. Bukankah

---

<sup>6</sup> **JJ. Bruggink**, *Refleksi ilmu hukum*, dialihbahasakan. **Arief Sidharta**, Dalam **Prasetijo Rijadi & Sri Priyati**, Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi/Tesis, Al Maktaban, Surabaya, 2017, h. 41

<sup>7</sup> **D.H.M Meuwissen**, Ilmu Hukum, Pro Justitia, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, Ibid., h. 41

sebagai kegiatan ilmiah yang berupaya menjelaskan kenyataan hukum (*legal realities*). Disiplin ilmu-ilmu non yuridis yang tampaknya relevan untuk membantu memberikan eksplanasi tentang permasalahan hukum yang diteliti dengan arti kata bahwa penggunaan perspektif disiplin ilmu-ilmu non hukum hanyalah sebagai sarana pendukung mengembangkan analisis.<sup>8</sup>

## 2. Sumber Bahan Hukum

Bahan yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif adalah bahan-bahan hukum (*legal materials*) dikategorikan sebagai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Menurut **R.G. Logan**, dalam tulisannya *Legal Literature dan Law Libraries*: Termasuk bahan hukum primer (*primary materials*) adalah: *Acts of Parliament, subordinate legislation, and reported decision of the courts and tribunals*; sedangkan bahan hukum sekunder (*secondary materials*) meliputi: *All types of legal literature which are not formal records of law, such as encyclopedies, digest of cases, textbooks, journals, dictionaries, indexes and bibliographies*.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Jan Gijssels & Mark van Hoecke, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, Ibid., h. 42

<sup>9</sup> R.G. Logan, *legal Literature and Law Libraries*, dalam R.G. Logan, *Information Source In Law, Butterworth Guide to International Sources*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, Ibid., h. 43

**Morris I. Cohen dan Kent C. Olson**, legal materials (bahan hukum primer) dalam penelitian hukum normatif meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Sedangkan bahan sekunder menurut **Jay A. Sigler dan Benyamin R. Beede** atau **Peter Halpin**, adalah berbagai karya ilmiah para ilmuwan, laporan penelitian, kamus, ensiklopedia, jurnal-jurnal penelitian hukum dan non hukum, majalah, dan lain sebagainya.<sup>10</sup>

Jadi pada penelitian hukum normatif lebih tepat menggunakan istilah bahan hukum **bukan data**, sebab istilah data berkonotasi pada penelitian hukum empiris-sosiologis.

### 3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Bahwa pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dilakukan melalui prosedur inventarisasi, identifikasi dengan mempergunakan sistem kartu yang terbagi dalam: kartu ikhtisar, kartu kutipan, dan kartu analisis. Dalam kartu ikhtisar dirangkum berbagai garis besar pemikiran secara substansial. Bahan hukum yang digunakan sebagaimana tertuang dalam pemikiran yang mewakili pendapat penulis (pengarang) akan dirujuk secara otentik.

**Kartu ikhtisar** menurut nama pengarang, judul buku, nama penerbit, tahun penerbitan dan halaman karangan yang

---

<sup>10</sup> Jay A. Sigler and Benyamin R. Beede, *The Legal Sources of Public Policy*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Ibid.*, h. 43

dikutip. **Kartu kutipan** berisikan catatan yang sangat teliti mengenai berbagai bahan hukum yang digunakan maupun isi dan bentuk asli karangan yang dikutip. **Kartus Analisis** berisi tanggapan penelitian terhadap bahan hukum yang dipakai dalam penelitian. Tanggapan dapat berupa penambahan atau penjelasan dengan cara mengkritik ataupun menginterpretasikan pandangan, menarik kesimpulan, saran dan komentar.<sup>11</sup>

Terhadap bahan hukum yang telah terkumpul dilakukan klarifikasi secara sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Klasifikasi dimaksudkan untuk melakukan pemilihan bahan hukum yang berkaitan dengan pokok masalah.

#### 4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum (*legal materials*) yang diperoleh diolah dengan melakukan kategorisasi sebagai langkah awal pengklasifikasian bahan hukum secara selektif. Keseluruhan bahan hukum dikelompokkan berdasarkan kriteria kesesuaian dengan perumusan masalah dan tema penelitian yang selanjutnya dianalisis.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Winarno Surakmad, Pengantar Ilmiah: *Dasar, Metode, Teknik*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Ibid.*, h. 44

<sup>12</sup> Morris I Cohen, *Sipnopsis Penelitian Ilmu Hukum (legal Research In a Nutshell)*, Dalam Prastijo Rijadi & Sri Priyati

Analisis terhadap bahan hukum dilakukan dengan menggunakan pengkajian deskriptif-analitik. Pengkajian ini tidak bermaksud melakukan pengujian hipotesis maupun teori, melainkan menilai konsep-konsep hukum (*analyse van juridische gegevens*) yang mencakup pengertian-pengertian hukum (*de rechtsbegrippen*), norma-norma hukum (*de rechtsnormen*) dan sistem hukum (*heterchtssysteem*). Hal ini senada dengan apa yang dipaparkan oleh **D.H.M. Meuwissen** sebagai pengkajian deskriptif-analitik yang dilakukan dengan memaparkan, menelaah, mensistematisasi, menginterpretasi dan mengevaluasi hukum positif.

## **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini di susun dalam suatu sistematika yang terdiri dari empat bab yang merupakan suatu rangkaian yang saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan , yang antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis akan membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

## BAB II : FAKTOR - FAKTOR TERJADINYA KREDIT MACET PADA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)

Dalam bab ini penulis akan membahas tentang Syarat dan Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara, Perjanjian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah, Faktor – Faktor Penyebab Kredit Macet.

## BAB III : PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA.

Dalam bab ini akan saya uraikan Mengenai kebijakan Bank Tabungan Negara Surabaya Dalam Menyelesaikan Krecit Macet, Gugatan Melalui Pengadilan Negeri dan Penyelesaian Krecit Macet Melalu Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

## BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran berdasarkan apa yang telah dikemukakan oleh penulis pada bab-bab terdahulu.

## **BAB II**

### **FAKTOR - FAKTOR PENYEBAB KREDIT MACET**

#### **PADA BANK TABUNGAN NEGARA**

##### **A. Syarat dan Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

###### **1. Syarat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Untuk membuat suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1320 KUHPER, ada 4 (empat) syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya bahwa pada pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan / kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang - undangan untuk melakukan suatu perbuatan

tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu :

- (1) Orang-orang yang belum dewasa Menurut Pasal 330 KUHPER, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Sedangkan menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak di bawah umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan;
- (2) Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan Menurut Pasal 1330 Jo. Pasal 433 KUHPER, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros;
- (3) Orang - orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas maka syarat kecakapan ini terpenuhi bila personal terbatas

tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.

- c. Suatu hal tertentu, artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
- d. Suatu sebab yang halal, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat ke 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek yang diperjanjikan dalam perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap, atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi

hukum yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

2. Perjanjian kredit terdiri dari dua bentuk, yaitu :

- a. Perjanjian / pengikatan kredit dibawah tangan atau akta dibawah tangan.
- b. Perjanjian / pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/ baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notaris (akta otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Bentuk dan isi dari perjanjian kredit yang ada pada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian, pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu :

- (1) Jumlah hutang;
- (2) Besarnya bunga;

- (3) Waktu pelunasan;
- (4) Cara-cara pembayaran;
- (5) Klausula opeisbaarheid;
- (6) Barang jaminan;

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

- (1) Jumlah kredit (*platform*) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya;
- (2) Cara/ media penarikan kredit, baik mengenai pencairan dana maupun tempat pembayaran kredit;
- (3) Jangka waktu dan cara pembayaran (diangsur atau sekaligus);
- (4) Mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank;
- (5) Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda;
- (6) Klausula opeisbaarheid, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau debitur kehilangan haknya untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga debitur

harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas;

(7) Jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya;

(8) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak pengawasan / pembinaan kredit bank;

(9) Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang harus dibayar oleh debitur.

#### **B. Perjanjian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Perjanjian jaminan ini menurut Kredit Pemilikan Rumah diperlukan jaminan untuk mengamankan dana yang telah dikeluarkan bank. Disini yang dijadikan jaminan adalah rumah rumah yang dibeli dengan fasilitas (KPR) yang akan dibebani dengan hak tanggung. Meskipun adanya kemudahan, jaminan tersebut harus tetap baik karena jaminan mempunyai tugas untuk melancarkan dan menyamakan pemberian kredit yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut.

Jaminan yang ideal (baik) tersebut terdiri dari :

- (1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan.
- (2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan usahanya.
- (3) Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bila diperlukan jaminan tersebut.

Menurut pasal 1504 KUHPerdara menyatakan penjual harus menjamin bahwa barang yang dijual harus bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai penjualannya. Apabila pembeli mengetahui cacat tersebut dia tidak akan membeli benda tersebut.

Menurut pasal tersebut menyatakan bahwa kewajiban utama penjualan adalah mengenai penjamin yang meliputi antara lain :

- i. Menjamin bebas tuntutan dari pihak ketiga
- ii. Menjamin bebas dari pembebanan hak.
- iii. Menjamin bebas dari cacat yang tersembunyi.

### **C. Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah**

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 3 (tiga) pihak yang terkait dan tiap-tiap pihak tersebut memiliki hak dan tanggung jawabnya masing-masing, yaitu meliputi :

### 1. Pihak Pengembang (*Developer*)

Pihak pembangun (*developer*) proyek-proyek perumahan, dimana rumah-rumah tersebut akan dijual kepada pembeli, baik secara tunai ataupun kredit.

#### a. Kewajiban pengembang jarang dimuat dalam PPJB.

Namun merupakan suatu pengecualian di dalam prakteknya, apabila konsumen kritis, maka pengembang akan diminta untuk mencantumkan hal-hal apa saja yang diperjanjikan untuk dipenuhi. Hal ini dilakukan agar pengembang tidak ingkar janji dan menjadi bukti komitmen pengembang dalam memenuhi apa yang telah diiklankan dalam brosur maupun pameran.

Sebenarnya pengembang memiliki dua kewajiban pokok, yaitu:

(1) Menyerahkan rumah yang telah dibayar harganya dan menjamin bahwa si pembeli dapat memiliki rumah tersebut dengan tentram.

(2) Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

#### b. Hak pengembang adalah menerima pembayaran atas harga jualbeli rumah yang telah disepakati bersama. Untuk hal

KPR, biasanya akan dicantumkan bahwa pihak pengembang berhak mengalihkan perjanjian kepada pihak ketiga (dalam hal ini pihak bank), sehingga nantinya untuk hal pembayaran, konsumen langsung berhubungan dengan pihak bank penyalur KPR.

## 2. Pihak Pembeli (Debitur)

Pihak pembeli (Debitur) , yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.

- a. Kewajiban konsumen adalah memenuhi kewajiban atas pembayaran sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara pembayaran yang telah ditentukan dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) tepat waktu. Konsekuensi dari keterlambatan adalah dikenakannya denda dan teguran, dan bahkan apabila dalam jangka waktu tertentu kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka pengikatan jual-beli dapat dibatalkan dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan setelah dikurangi biaya ganti rugi bagi pengembang dan pihak bank. Selain itu, konsumen juga wajib memenuhi kewajiban dalam hal pembebanan biaya yang akan timbul

kemudian di dalam perjanjian jual-beli yang dilaksanakan.

- b. Hak konsumen adalah hak yang pada prinsipnya mengacu dan merujuk pada aturan di dalam Pasal 4 UUPK.

### 3. Pihak BTN Selaku Pemberi Kredit (Kreditur)

Pihak Bank (kreditur), yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.

- a. Kewajiban utama dalam hal KPR adalah memberikan kredit sesuai dengan porsi yang dimohonkan oleh pemohon kredit. Dalam praktek, kredit diberikan maksimal 70% dari jumlah harga objek keseluruhan. Dalam hal KPR, biasanya pihak bank telah melakukan pelunasan dan membayarkan harga objek rumah kepada pihak pengembang, sehingga nantinya konsumen KPR yang langsung berhubungan dengan pihak Bank. Namun hal ini tergantung kesepakatan yang sebelumnya dilakukan diantara para pihak.
- b. Hak bank selaku kreditur adalah memperoleh informasi dan data yang jelas serta benar tentang keadaan keuangan dari konsumen sebagai debitur. Selain itu kreditur berhak atas pembayaran angsuran ditambah dengan beban bunga

ataupun denda. Kreditur berhak pula atas angunan/jaminan terhadap dana yang telah dikeluarkannya tersebut guna menjaga risiko yang mungkin timbul.

#### **D. Faktor – Faktor Penyebab Kredit Macet**

Bermasalahnya suatu kredit, dari sudut pandang pihak debitur mempunyai faktor-faktor penyebab, baik karena halangan-halangan secara intern atau ekstern. Halangan secara intern misalnya adalah gagalnya manajemen usaha, atau bisa jadi karena faktor kesengajaan dari debitur yang nakal yang menyalahgunakan uang kredit tersebut untuk keperluan yang tidak produktif. Faktor ekstern misalnya adalah adanya resesi ekonomi nasional atau global, atau bahkan bisa disebabkan oleh perubahan kebijakan pemerintah dibidang ekonomi; misalnya adanya regulasi baru pungutan pajak yang terlalu tinggi yang semuanya itu mengakibatkan gagalnya usaha yang dibiayai kredit.

Menurut Kasmir, praktisi perbankan dan akademis perbankan, kemacetan suatu fasilitas disebabkan oleh 2 faktor yaitu :<sup>13</sup>

1. Faktor pihak perbankan yang kurang teliti dalam analisis kredit atau karena adanya kolusi antara analisis kredit dengan debitur.

---

<sup>13</sup> Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2003

2. Faktor pihak nasabah yang secara sengaja tidak mau memenuhi kewajibannya atau adanya kendala (tidak sengaja), karena suatu musibah.

Sedangkan menurut Frans Hendra Winarta menyebutkan sebab-sebab kredit macet selama ini di Indonesia juga berkaitan dengan praktik kolusi, korupsi dan nepotisme (KKN) dan oleh sebab-sebab sebagai berikut :

- a. Ulah debitur yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan sengaja akal busuknya menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum luar biasa.
- b. Kepala bagian kredit yang bersangkutan kurang cermat menilai harga obyek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih.
- c. Kredit sengaja dibiarkan yang bersangkutan kurang cermat oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik pada waktunya nanti diperkirakan tertutup dan bunganya akan masuk.
- d. Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian. Juga dalam suami / istri debitur tidak menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit / surat kuasa untuk memasang hipotik.

e. Lembaga putusan serta merta (*univerbaar bij vooraad*) yang sejak tahun 1964 tidak diterapkan lagi, juga untuk gugatan kredit bank.

f. Penyebab kredit macet intern dan ekstern lainnya, kenakalan dari pimpinan bank sendiri seperti menandai perusahaan grub sendiri yang dilarang oleh UU Perbankan, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet, seperti evaluasi dan lain-lain.

**BAB III**  
**UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM**  
**PERJANJIAN KREDIT DALAM PERJANJIAN KREDIT**  
**PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN**  
**NEGARA (BTN)**

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *non performing loan* 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.<sup>14</sup>

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>15</sup>

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.

---

<sup>14</sup> Sutarno, Op. Cit, hal. 265.

<sup>15</sup> Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi, 2008, Jakarta : Kencana, hal. 76.

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 Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelamatan kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.<sup>16</sup>

#### **A. Kebijakan Bank Tabungan Negara**

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

---

<sup>16</sup> Sutarno, Op. Cit, hal. 266.

## 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) Penjadwalan kembali masa angsuran dimana jumlah tunggakan yang ada ditambahkan pada sisa pokok pinjaman sehingga menjadi sisa pinjaman baru. PUSP terdiri dari :
  - i. PUSP I yaitu masa angsuran yang baru tetap sama dengan masa angsuran sebelumnya, yaitu sesuai dengan perjanjian kredit, sehingga jumlah angsuran bulannya bertambah.
  - ii. PUSP II yaitu masa angsuran baru yang lebih panjang dari masa angsuran sebelumnya untuk menekan jumlah angsuran, sehingga jumlah angsuran yang baru lebih kecil dibandingkan jumlah angsuran sebelumnya.
- b. Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST) yaitu 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 KUHPerdara.

## **B. Gugatan Kepada Debitur Melalui Pengadilan Negeri**

Hak-hak yang dimiliki kreditur untuk memperoleh kembali haknya yang berupa pengembalian utang dari debitur harus disalurkan melalui prosedur hukum yang berlaku dengan meminta perlindungan hukum dari pengadilan yaitu memperoleh putusan perdata dari pengadilan yang isinya memberikan hak kepada

kreditur untuk memaksa debitur melunasi utangnya. Untuk memperoleh putusan dari pengadilan, kreditur harus terlebih dahulu mengajukan gugatan kepada debitur atau pihak lain yang turut bertanggungjawab atas utang debitur melalui Pengadilan Negeri. Cara mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. 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.
2. Membuat surat kuasa khusus, bagi pegawai yang mewakili perusahaan yaitu surat kuasa dari direksi perusahaan kepada pegawai. Surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan di pengadilan harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 123 HIR (*Hirziene Indonesisch Reglement*) yaitu dalam surat kuasa khusus tersebut harus menyebutkan nama-nama tergugat dan mengenai perkara apa. Misalnya nama debitur Kartono maka Tergugat Kartono. Debitur perusahaan PT. Bumi Damai maka Tergugat PT. Bumi Damai. Karena gugatan ini berkenaan dengan kredit macet akibat debitur tidak membayar utangnya maka perkaranya berkenaan dengan cedera janji atau wanprestasi. Apabila ternyata penerima kuasa karena banyak tugas dan pekerjaan sehingga tidak dapat menghadiri sidang gugatan tersebut maka pegawai yang menerima kuasa tersebut dapat menunjuk pegawai yang lain dengan surat kuasa substitusi.
3. 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. Pasal ini menentukan bahwa gugatan atau disebut juga tuntutan perdata

diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat atau tempat kediaman tergugat. Atau pengadilan yang dipilih / disepakati penggugat dan tergugat dalam perjanjian kredit. Jika tergugat lebih dari satu maka penggugat dapat memilih salah satu pengadilan tempat tinggal tergugat. Misalnya debitur tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya. Contoh debitur tinggal di Tuban, maka Penggugat dapat memilih salah satu Pengadilan Surabaya atau Pengadilan Tuban.

4. 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 Rechtscoördinerende (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 :
  - a. Identitas para pihak yaitu penggugat dan tergugat meliputi nama, tempat tinggal / alamat.
  - b. Dalil konkrit mengenai adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat yang menjadi dasar dan alasan untuk mengajukan tuntutan. Ini disebut *fundamentum petendi*. *Fundamentum petendi* dibagi 2 (dua) yaitu :
    - (1) Uraian mengenai kejadian atau peristiwa atau fakta - fakta yang disebut *recht feiten*.

- (2) Uraian mengenai hukumnya yang menjadi dasar atau alasan yuridis dari pada tuntutan yang juga disebut *recht gronden*.
  - (3) 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. *Petitum* yang diminta atau diajukan penggugat dalam surat gugatan itu diterima atau ditolak oleh hakim sangat tergantung fakta, dalil hukum yang dikemukakan dan yang lebih penting dari hasil pembuktian dipersidangan.
5. 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. Pendaftaran dilakukan di kepaniteraan bidang perdata untuk mendapatkan nomor perkara. Untuk mendaftarkan surat gugatan ini memerlukan biaya pendaftaran yang harus dibayar pada saat mendaftarkan perkara. Setelah gugatan didaftarkan maka penggugat akan memperoleh kwitansi pendaftaran dan nomor perkara.
  6. 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. Dalam persidangan tergugat diminta untuk menjawab gugatan itu. Jawaban adalah pembelaan tergugat yang berisi mungkin penolakan seluruh atau sebagian dalil penggugat atau bisa juga berupa pengakuan atau membenaran dalil penggugat.

Acara persidangan di pengadilan untuk memeriksa dan memutuskan perkara gugatan pada pokoknya meliputi :

- a. Pembacaan surat gugatan penggugat didepan sidang. Di pengadilan yang majelis hakimnya menangani perkara cukup banyak untuk menghemat waktu surat gugatan tidak selalu dibacakan. Tetapi para pihak sepakat surat gugatan dianggap sudah dibacakan atau dimengerti.
- b. Jawaban tertulis dari tergugat yang diserahkan di persidangan Pengadilan Negeri.
- c. Terhadap jawaban tergugat tersebut penggugat dapat memberikan tanggapan kembali yang disebut replik yang diserahkan di persidangan.
- d. Tergugat dapat menanggapi lagi atas replik penggugat yang disebut duplik yang diserahkan di persidangan.
- e. Acara berikutnya pembuktian dari penggugat dan tergugat. Pembuktian berupa bukti tertulis seperti surat-surat, perjanjian atau saksi. Bagi penggugat bukti yang diajukan harus mendukung dan memperkuat dalil yang dikemukakan dalam surat gugatan dan bagi tergugat bukti yang diajukan untuk memperkuat jawaban.
- f. Kesimpulan dari penggugat dan tergugat. Dalam hukum acara perdata acara kesimpulan ini tidak ada tetapi terjadi dalam praktek di persidangan dalam perkara perdata. Kesimpulan dari para pihak perlu dibuat untuk memudahkan bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara.
- g. Acara persidangan terakhir adalah keputusan. Setelah mempelajari surat gugatan penggugat, jawaban tergugat dan pembuktian majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan memberikan keputusan atau

vonis yang isinya mengabulkan gugatan pengugat seluruhnya atau sebagian saja atau menolak seluruhnya atau sebagian.

7. 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 pengadilan maka sengketa perdata itu menjadi selesai berarti tergugat mentaati putusan itu. Tindakan yang harus dilakukan penggugat jika tergugat tidak melaksanakan isi keputusan pengadilan penggugat harus mengajukan permohonan eksekusi keputusan tersebut kepada pengadilan untuk melakukan sita eksekusi dan selanjutnya melelang harta kekayaan tergugat. Permohonan eksekusi berdasarkan keputusan pengadilan diajukan ke Pengadilan Negeri dimana gugatan semua diajukan.

### **C. Eksekusi melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara**

Berdasarkan Undang Undang Nomor 49/PRP/1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Lelang Negara yang telah diserahkan kepadanya instansi pemerintah dan badan-badan negara. Dengan demikian bagi bank milik negara dalam penyelesaian kredit macet dilakukan melalui Panitia Urusan piutang Lelang Negara (PUPLN), dimana dengan adanya penyerahan piutang kredit macet pada bank tersebut, secara hukum wewenang

penguasaan hak tagihan dialihkan kepada Panitia Piutang dan Lelang Negara. Apabila bank telah melakukan berbagai usaha-usaha untuk menyelesaikan kredit macet tetapi tidak berhasil yang disebabkan karena debitur tidak ada kesediaan dan debitur nakal maka bank melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Penyerahan piutang Bank / kreditur wajib menyerahkan 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 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 :

- (1) Perjanjian kredit, akta pengakuan utang, perubahan perjanjian dan lain-lain.
- (2) Rekening koran, prima nota, faktur, dokumen sejenis yang membuktikan besarnya hutang.
- (3) Dokumen barang jaminan serta pengikatannya dan surat-surat lainnya yang mendukung barang jaminan tersebut.

- (4) Surat menyurat antara kreditur / penyerah piutang dengan debitur / penanggung piutang dan atau penjamin utang yang berkaitan dengan upaya penyelesaian utang.

Apabila Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menilai informasi yang disampaikan dalam resume masih belum lengkap dan membutuhkan penjelasan maka KPKNL dapat meminta kreditur/penyerah piutang untuk melengkapi data-data dan kalau perlu dapat memberikan penjelasan/ekspose serta melakukan penelitian lapangan.

## 2. Penelitian

Terhadap penyerahan pengurusan piutang dan kreditur tersebut diatas, KPKNL mengadakan penelitian dan hasil penelitian dituangkan dalam resume hasil penelitian kasus. Berdasarkan resume dan dokumen penyerahan, KPKNL menghitung besarnya piutang negara dengan memperhatikan utang negara yang berasal dari perbankan yaitu :

- a. Piutang negara perbankan dihitung dari utang pokok, bunga, denda, dan ongkos-ongkos. Besarnya bunga, denda, dan ongkos-ongkos ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan setelah kredit digolongkan macet berdasarkan peraturan kolektibilitas kredit menurut Bank Indonesia. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 menetapkan bahwa kredit telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih). Jadi diperhitungan 6 bulan setelah

kredit digolongkan macet berarti bunga denda dan ongkos dihitung selama 15 bulan tunggakan.

- b. Biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh bank seperti biaya asuransi, biaya pengikatan jaminan seperti hak tanggungan, fiducia, dan biaya-biaya perjanjian hak atas tanah, biaya pengukuhan hak atas tanah dan biaya lain sebagainya tetap dihitung dan ditambahkan sebagai piutang negara yang harus ditagihkan kepada debitur. Sebaliknya pembayaran angsuran yang dilakukan debitur setelah piutang dinyatakan macet dihitung sebagai pengurangan dari piutang negara.
- c. Surat Penerimaan

Bila berkas penyerahan kreditur sudah ditetapkan Panitia Cabang (ketua PUPN cabang), dinyatakan memenuhi persyaratan dan dapat membuktikan dengan adanya dan besarnya piutang negara. Panitia cabang menerima penyerahan pengurusan piutang negara dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Tetapi jika panitia cabang menyatakan penyerahan pengurusan piutang negara tidak memenuhi syarat karena tidak dapat dibuktikan adanya dan besarnya piutang negara maka panitia cabang menolak penyerahan pengurusan piutang negara dengan menerbitkan Surat Penolakan Pengurusan Piutang Negara. Jika yang menjadi debitur itu BUMN, BUMD, instansi Pemerintah, atau Lembaga Negara, tidak diterbitkan SP3N tetapi Surat Tanda Terima Penyerahan yang ditandatangani oleh kepala KPKNL. SP3N memuat sebagai berikut :

- (1) Nomor dan tanggal surat penyerahan pengurusan piutang negara.
- (2) Identitas kreditur / penyerah piutang dan debitur / penanggung utang.
- (3) Rincian jumlah piutang negara yang telah diperhitungkan sesuai dengan ketentuan perhitungan piutang negara perbankan.
- (4) Tanda tangan panitia cabang. Dengan diterbitkannya SP3N pengurusan piutang negara beralih dari kreditur kepada panitia cabang dan penyelenggaraannya dilakukan oleh KPKNL. Dengan beralihnya pengurusan piutang negara ini kreditur wajib menyerahkan dokumen-dokumen asli barang jaminan.

d. Panggilan 1 dan 2

Setelah panitia cabang menerbitkan SP3N sebagai bukti berkas penyerahan telah memenuhi syarat, maka KPKNL melakukan tindakan-tindakan yang dapat dilakukan secara bersamaan yaitu :

- (1) Melakukan pemanggilan secara tertulis kepada debitur agar datang di KPKNL untuk diminta keterangan / penjelasan / wawacana dalam rangka penyelesaian utang. Apabila debitur dipanggil tidak datang maka paling lambat waktu 7 hari kerja setelah tanggal menghadap yang ditetapkan dalam panggilan pertama, KPKNL melakukan pemanggilan yang kedua yang merupakan panggilan terakhir yang disampaikan oleh kurir atau menggunakan jasa pos. Apabila

debitur tidak diketahui tempat kediamannya maka KPKNL melakukan pengumuman panggilan melalui surat kabar harian atau media elektronik atau media masa lainnya atau melalui papan pengumuman di KPKNL. Pengumuman panggilan memuat identitas debitur dan keharusan debitur untuk menyelesaikan utangnya kepada negara.

- (2) Melakukan pemeriksaan yang meliputi pemeriksaan debitur, penjamin utang atau pemegang saham, kemampuan debitur, harta kekayaan lain dan penentuan fisik barang jaminan. Pemeriksaan dilakukan pemeriksa (pegawai dilingkungan DJPLN) guna memperoleh informasi dan atau bukti-bukti dalam rangka penyelesaian piutang negara.
- (3) Pemblokiran barang jaminan/harta kekayaan lain milik debitur atau milik penjamin utang. Hal ini dilakukan untuk mencegah agar debitur atau penjamin utang tidak mengalihkan atau menghilangkan barang jaminan itu. Pemblokiran barang jaminan dengan menerbitkan Surat Pemblokiran yang ditandatangani kepala KPKNL yang ditujukan kepada instansi yang berwenang.
- (4) Pencegahan terhadap debitur dan penjamin utang dilakukan agar tidak keluar dari wilayah Republik Indonesia yang bersifat sementara. Pencegahan dilakukan karena debitur tidak beritikad baik dan barang jaminan diperkirakan tidak bisa menutupi sisa utang. Jangka waktu pencegahan berlaku paling lama 6 bulan dan dapat diperpanjang 2 kali masing-masing selama 6 bulan. Pencegahan

berakhir demi hukum jika jangka waktu pencegahan pertama berakhir demi hukum. Jika jangka waktu pertama berakhir dan tidak ada perpanjangan atau jangka waktu perpanjangan pencegahan kedua berakhir.

e. Pernyataan Bersama

Setelah debitur datang memenuhi panggilan atau datang atas kemauan sendiri, KPKNL mengadakan wawancara dengan debitur tentang kebenaran adanya dan besarnya piutang negara serta cara-cara penyelesaiannya. Jika wawancara dengan debitur menunjukkan sikap kooperatif dan positif akan menyelesaikan utangnya maka hasil interview atau wawancara dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab yang diandatangani debitur, kepala KPKNL atau pejabat yang ditunjuk dan disaksikan sekurang - kurangnya 2 orang saksi yang cakap menurut hukum. Berdasarkan Berita Acara Tanya Jawab tersebut maka dibuatlah Pernyataan Bersama yang diandatangani oleh ketua PUPN cabang, debitur dan dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

Pernyataan bersama intinya memuat pengakuan jumlah utang yang masih harus dibayar debitur dan kewajiban/kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam pernyataan bersama. Keputusan Menteri Keuangan nomor 300/KMK.02/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara menegaskan bahwa Pernyataan Bersama memuat yaitu :

- (1) Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- (2) Identitas debitur / penanggung utang.
- (3) Identitas kreditur / penyerah piutang.
- (4) Besarnya piutang negara dengan rincian terdiri dari utang pokok, bunga, denda, dan ongkos-ongkos lainnya.
- (5) Besarnya biaya administrasi pengurusan piutang negara.
- (6) Pengakuan utang oleh debitur.
- (7) Kesanggupan debitur untuk menyelesaikan utang dan cara penyelesaiannya.
- (8) Sanksi jika tidak memenuhi cara penyelesaian utang.
- (9) Tanggal penandatanganan pernyataan bersama.
- (10) Tandatangan ketua panitia cabang, tanda tangan debitur atau kuasanya jika debitur diwakilkan atau ahli waris jika debitur meninggal dunia diatas materai cukup dan tanda tangan para saksi.

f. Penetapan Jumlah Piutang Negara

Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) dibuat karena pernyataan bersama tidak dapat dibuat karena:

- (1) Debitur tidak memenuhi panggilan dan atau pengumuman panggilan.
- (2) Debitur tidak mengakui jumlah utang tetapi tidak dapat memeberikan bukti-bukti.

(3) Debitur mengakui jumlah utang tetapi menolak menandatangani pernyataan bersama.

PJPN ini dibuat untuk mengatasi keingkaran debitur yang dengan alasan-alasan tersebut diatas tidak bersedia membuat dan menandatangani pernyataan bersama. PJPN adalah sebagai pengganti pernyataan bersama. PJPN dibuat secara sepihak oleh panitia cabang sehingga hanya ditandatangani panitia cabang yang memuat sebagai berikut:

- i. Berkepal “Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara” tentang penetapan jumlah piutang negara.
  - ii. Pertimbangan diterbitkannya penetapan jumlah piutang negara.
  - iii. Dasar hukum diterbitkannya penetapan jumlah piutang negara.
  - iv. Besarnya piutang negara dengan rincian utang pokok, bunga, denda, ongkos / beban lainnya, dan biaya administrasi pengurusan piutang negara yang wajib dilunasi debitur.
  - v. Tanggal penerbitan penetapan jumlah piutang negara dan tanda tangan panitia cabang.
- g. Surat Paksa

Debitur yang telah menandatangani pernyataan bersama tetapi tidak menyelesaikan pembayaran piutang negara seperti ditetapkan dalam pernyataan bersama atau penetapan jumlah piutang negara telah diterbitkan maka tindakan yang dilakukan KPKNL adalah mengeluarkan surat paksa yang

ditandatangani panitia cabang. Surat paksa adalah surat perintah yang diterbitkan oleh ketua panitia cabang kepada debitur untuk membayar sekaligus seluruh utangnya dalam jangka waktu 1 X 24 (satu kali dua puluh empat) jam terhitung sejak diberitahukan surat paksa memuat sebagai berikut :

- (1) Irah-irah “Demi Keadilan Tuhan Yang Maha Esa”.
- (2) Identitas kreditur/penyerah piutang serta nomor dan tanggal surat penyerahan piutang negara.
- (3) Identitas debitur/penanggung utang.
- (4) Sisa utang yang harus diselesaikan termasuk biaya administrasi piutang negara.
- (5) Alasan yang menjadi dasar negara.
- (6) Dasar hukum penerbitan surat paksa.
- (7) Perintah kepada debitur untuk melunasi seluruh utangnya dalam jangka waktu 1 X 24 (satu kali dua puluh empat) jam terhitung sejak tanggal pemberitahuan surat paksa.
- (8) Tempat dan tanggal penetapan dan tanda tangan ketua panitia cabang.

Surat paksa diberitahukan oleh jurusita piutang negara kepada debitur dengan membacakan dan menyerahkan salinan surat paksa. Pemberitahuan surat paksa kepada debitur dituangkan dalam berita acara pemberitahuan surat paksa yang memuat sebagai berikut :

- i. Hari, tanggal, dan jam pemberitahuan surat paksa.
- ii. Identitas jurusita piutang negara, penerima surat paksa dan saksi-saksi dan tempat pemberitahuan surat paksa.
- iii. Berita acara ditandatangani oleh jurusita piutang negara, saksi, debitur, atau penerima surat paksa.

Surat paksa yang memenuhi syarat-syarat tersebut diatas mempunyai kekuatan yang sama seperti putusan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai hukum tetap.

#### h. Penyitaan

Ketua cabang menerbitkan surat perintah penyitaan setelah lewat waktu 1 X 24 jam sejak surat paksa diberitahukan, debitur tidak melunasi utangnya. Penyitaan dilaksanakan terhadap barang jaminan milik debitur atau milik penjamin utang. Bila barang jaminan tidak ada atau ada tetapi nilainya diperkirakan tidak dapat melunasi sisa utang, penyitaan dapat dilakukan terhadap harta kekayaan lain. Penyitaan barang jaminan dan harta kekayaan lain dilakukan oleh jurusita piutang negara berdasarkan surat perintah penyitaan dan diasaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Pelaksanaan penyitaan oleh jurusita dituangkan dalam berita acara penyitaan yang ditandatangani oleh jurusita, saksi-saksi, dan debitur atau penjamin utang. Bila debitur atau penjamin utang menolak menandatangani berita acara penyitaan maka berita acara penyitaan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Penyitaan yang telah dilaksanakan didaftarkan kepada instansi yang

berwenang agar barang yang disita tidak dialihkan atau dijual karena tujuan sita adalah untuk mencegah debitur atau penjamin utang mengalihkan atau menyembunyikan barang yang disita.

i. Pelelangan Barang Jaminan dan atau Harta Kekayaan Lain

Jika barang jaminan atau harta kekayaan lain telah dilakukan penyitaan namun debitur atau penjamin utang tidak menyelesaikan utangnya maka panitia cabang menerbitkan surat perintah penjualan barang sitaan, yang memuat sebagaik berikut :

- (1) Pertimbangan hukum diterbitkannya Surat Permintaan Penjualan Barang Sitaan
- (2) Dasar hukum penerbitan Surat Penjualan Barang Sitaan.
- (3) Permintaa kepada kepala kantor pelayanan untuk melaksanakan lelang.
- (4) Uraian barang sitaan yang akan dilelang.
- (5) Tempat dan tinggal penerbitan Surat Penjualan Barang Sitaan.
- (6) Tanda tangan panitia cabang.

Barang jaminan atau harta kekayaan lainnya yang akan dijual melalui lelang harus dilakukan penilaian oleh tim penilai internal KPKNL atau penilai eksternal asal ada usul dan dibiayai kreditur/penyerah piutang. Hasil penilaian dituangkan dalam laporan penilaian yang ditanda tangani oleh sekurang-kurangnya 2 anggota tim penilai. Laporan penilaian berlaku 6 bulan sejak tanggal penilaian. Kepala kantor pelayanan dapat memperpanjang masa berlaku

laporan penilaian paling lama 6 bulan atau memperpendek kurang dari 6 bulan bila ada perubahan dari sifat signifikan terhadap faktor - faktor yang mempengaruhi nilai.

Kreditur dapat menyampaikan laporan penilaian kepada kantor pelayanan yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menetapkan nilai pencairan asal laporan penilaian dilakukan oleh penilai independen yang memiliki izin usaha kegiatan penilaian (*appraisal*). 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 :

- i. Melalui pengumuman lelang.
- ii. 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.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

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

1. Faktot-faktor Penyebab kredit macet pada Bank Tabungan Negara Surabaya adalah sebagai berikut :
  - a. Eksternal, seperti adanya salah urus pengelolaan usaha, problem keluarga (misalnya : perceraian, kematian, sakit berkepanjangan, pemborosan salah satu atau beberapa anggota keluarga debitur), kesulitan likuidasi keuangan, kejadian di luar kekuasaan debitur (misalnya : perang atau bencana alam), dan watak buruk debitur.
  - b. Internal, yaitu faktor penyebab yang berasal dari pihak bank itu sendiri, seperti keteledoran bank mematuhi peraturan pemberian kredit, terlalu mudah memberikan kredit, kurang memadainya jumlah staf yang berpengalaman, lemahnya pengawasan pimpinan kepada staf bagian kredit, jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan bank, dan lemahnya bank mendeteksi kemungkinan timbulnya kredit bermasalah.
2. Upaya penyelesaian kredit macet pada Bank Tabungan Negara Surabaya terdiri dari :
  - a. Penjadwalan Ulang merupakan upaya penyelamatan KPR dengan cara penetapan pembayaran secara angsuran atau tunggakan yang ada,
  - b. Alih Debitur yaitu pemindahan hak dan kewajiban dari debitur lama sesuai dengan perjanjian KPR kepada debitur baru sebagai pengganti. Debitur baru ini menggantikan

kedudukannya dengan debitur lama dengan segala hak, kewajiban dengan persetujuan BTN terlebih dahulu.

- c. 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 ini juga merupakan penyelamatan kredit.
- d. Gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri yaitu untuk memperoleh hak-haknya yang dimiliki oleh kreditur kembali, maka pihak debitur harus mengembalikan utangnya melalui prosedur hukum yang berlaku.
- e. Eksekusi melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu suatu proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar yang menawarkan tawarannya dengan harga yang lebih tinggi, kemudian penjual menjualkan barang kepada penawar yang lebih tinggi. Dalam teori ekonomi lelang mengacu pada beberapa mekanisme atau peraturan perundangan dari penjualan tersebut. Contoh lelang rumah yang dilakukan oleh Bank pemberi Kredit Perumahan yang menyita rumah dari pengkreditan yang tidak mampu melunasi rumah sesuai waktu yang telah ditentukan. Pembeli rumah hasil sitaan Bank melalui lelang bisa menjadi alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah yang berharga lebih murah.

## **B. 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 asset 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 Bank 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 Bank 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

### Buku

Ahmad Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Rajawali  
Pers, Jakarta, 2008

A.S Mahmoeddin, Seratus Penyebab Kredit Macet, Pustaka Sinar  
iHarapan, Jakarta, 1995

A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok – Pokok Hukum Perjanjian  
Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2010

D.H.M. Meuwissen, Ilmu Hukum, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri  
Priyati

D.H.M. Meuwissen. Ilmu Hukum, Pro Justitian, Dalam Prasetijo  
Rijadi & Sri Priyati

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

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

Jan Gijssels & Mark van Hoeke, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri  
Priyati

Jay A. Sigler and Benyamin R. Beede, The Legal Sources of Public  
Policy, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati

J.J Bruggink, Refleksi ilmu hukum, dialihbahasakan, Arief Sidharta,  
 Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati

Kasmir, Dasar – Dasar Perbankan, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003

Morris I Cohen, Sipsnopsis Penelitian Ilmu Hukum (Legal Research In  
 a Nutshell), Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati

Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, Alumni,  
 Bandung, 2004

R.G Logam, Legal Literature and Law Libraries, Dalam R.G. Logam,  
 Information Source In Law, Butterworth Guide to International  
 Sources, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati

Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika,  
 Jakarta, 2008

Sutan, Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Bank, Alfabeta, Bandung,  
 2005

Winarno Surakmad, Pengantar Ilmiah: Dasar, Metode, Teknik,  
 Dalam Perjanjian Prasetijo Rijadi & Sri Priyati

### **Peraturan Perundangan – Undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas

Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.