Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, Jalan Yos Sudarso KM 8 Rumbai Pekanbaru, Riau,
Kode Pos 28266. Telp: (+62761)-51877
E-mail:semnashum@ac.id
Website:https://journal.unilak.ac.id/index.php/semnashum/index

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

Novita Natalia S[a], Iriansyah[b], Cisilia Maiyori[c]

[a] Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: novitanatalia@gmail.com
[b] Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: iriansyah@unilak.ac.id
[c] Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: cisilia@unilak.ac.id

Abstract

This study discusses the settlement of bad credit in the KPR Agreement (Home Ownership Credit) at the State Savings Bank, Pekanbaru Branch. Where bad credit occurs due to default, unsatisfactory default or careless in commitment in the sense between the lender and the borrower. The purpose of this study is to analyze the settlement of bad credit for home ownership credit at the State Savings Bank, Pekanbaru Branch and what efforts have been made by the State Savings Bank to overcome bad credit for housing credit. The method used by the author in this study is a qualitative descriptive method with data collection techniques through interviews and documentation. The results of the study indicate that the elements that cause the settlement of credit default in applying for a down payment at the State Reserve Fund Bank include, among others, unhealthy monetary conditions and efforts made by the State Reserve Fund Bank to determine the default contract by leading credit rebuilding, directing the sale action.
Keywords: *Default, State Savings Bank, Home Ownership Loans*

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang penyelesaian kredit macet dalam Perjanjian KPR (Kredit. kepemilikan rumah) di Bank Tabungan Negara cabang Pekanbaru. Dimana kredit buruk terjadi karena gagal bayar, gagal bayar tidak memuaskan atau ceroboh dalam komitmen dalam pengertian antara pemberi pinjaman dan peminjam. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penyelesaian kredit macet kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dan upaya apa saja yang dilakukan Bank Tabungan Negara untuk mengatasi kredit macet kredit perumahan. Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa unsur-unsur yang menyebabkan penyelesaian gagal bayar kredit dalam mengajukan uang muka di Bank Dana Cadangan Negara termasuk, antara lain, keadaan moneter yang tidak sehat dan upaya yang dilakukan oleh Bank Dana Cadangan Negara untuk menentukan gagal bayar kontrak dengan memimpin pembangunan kembali kredit, mengarahkan aksi jual.

Kata Kunci : Penyelesaian, Kartu Kredit, Ruma

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah rumah. Meskipun memiliki rumah bukanlah tugas yang mudah, itu berfungsi sebagai tempat berlindung

dari unsur-unsur dan tempat di mana komunitas manusia kecil, atau keluarga, berkembang. Mempertimbangkan bahwa biaya semakin meningkat, maka, pada saat itu, dengan kemajuan teknologi, perputaran keuangan dan perkembangan manusia itu sendiri, lahan untuk penginapan semakin berkurang. Kurangnya lahan untuk penginapan menyebabkan persaingan,sehingga dibutuhkan banyak uang untuk membangun rumah. Membangun rumah atau membeli rumah membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dan banyak orang yang kesulitan untuk membeli rumah. Terlepas dari kenyataan bahwa setiap orang memiliki kebutuhan mendesak akan tempat tinggal, tidak semua orang memiliki dana yang cukup.

Apalagi bagi masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah, masalah tempat tinggal tentu bukan hanya masalah pribadi. Ini juga merupakan masalah yang harus dihadapi pemerintah dan rakyat bersama-sama. Karena jika semakin banyak orang yang tidak memiliki rumah, tentunya akan menambah kumuh di negeri ini. Menanggapi persoalan tersebut, pemerintah melalui lembaga perbankan membantu masyarakatnya, terutama yang kurang mampu secara ekonomi, untuk memperoleh rumah. Dengan bantuan ini, diharapkan jumlah permukiman kumuh akibat sulitnya membeli rumah dapat dikurangi, sekaligus dapat memajukan pembangunan negeri ini.

Menurut KUHPerdata pasal 1320, suatu perjanjian dapat dianggap sah bilamana perjanjian tersebut memenuhi beberapa keadaan sebagai berikut: kesanggupan untuk membuat perjanjian, objek perjanjian, dan sebab yang sah semuanya merupakan bukti-bukti adanya pengikatan perjanjian antara dua pihak.[1]

Dalam Pedoman Keuangan, pengertian atau tanggung jawab sering disinggung sebagai kredit. Istilah "kredit" telah tunduk pada banyak definisi dan batasan dari

[1] Pasal 1320, KUH Perdata

akademisi. “Kredit”, sebagaimana didefinisikan oleh Rivai Wirasasmita, adalah pengalihan harta dari satu pihak ke pihak lain dengan harapan bahwa harta tersebut akan dibayar kembali dalam bentuk bunga dan uang tunai di kemudian hari.

Istilah kredit dapat diartikan sebagai kepercayaan, itu berarti bahwa dasar utama dari suatu hukum yang mendasari dilakukannya perjanjian kredit adalah kepercayaan dari pihak kreditur terhadap debitur bahwa hutangnya akan dikembalikan oleh pihak debitur[2]. Dalam konteks penelitian ini, apa yang lebih penting untuk dikemukakan lebih lanjut adalah berkaitan dengan aspek-aspek yang harus di penuhi oleh para pihak debitur untuk bisa menimbulkan kepercayaan pihak debitur sebelum perjanjian (akad) kredit pemilikan rumah di tandatangani oleh kedua belah pihak.

Menurut M. Djumhana, upaya tersebut antara lain dapat di tempuh dengan melakukan penelitian atau pengamatan terhadap calon debitur, mengenai:

1. Karakter atau sifat-sifat pribadi pemohon, termasuk di dalam nya tentang kejujuran, perilaku dan ketaatannya.
2. Besarnya modal termasuk hasil dari hasil modal tersebut jika pemohon adalah sebuah perusahaan, atau besarnya jumlah penghasilan bila pemohon adalah perorangan (bukan perusahaan). Dalam hal pemohon adalah perusahaan, maka pembiayaan yang di berikan oleh pihak bank sebagai kreditur adalah sebesar kekurangan modal yang di tutupi oleh pihak debitur.
3. Kemampuan para pemohon untuk bisa melunasi hutang-hutangnya dengan sejumlah yang di perjanjikan dalam akta kredit.

[2] Thomas Suyitno, *Dasar-dasar Perbankan*,(Jakarta, Gramedia, 2003), hlm.13

4. Perubahan-perubahan kondisi perekonomian yang mungkin dapat terpengaruh terhadap kelancaran usaha calon debitur.
5. Agunan yang di ajukan oleh debitur sebagai jaminan dalam hal kemungkinan terjadinya wanprestasi yang dibuat oleh calon debitur dikemudian hari kelak.

Sebagai kreditur (pemberi kredit), bank harus melakukan penilaian yang obyektif terhadap hal-hal tersebut berdasarkan pengamatan lapangan disamping laporan tertulis atas uang yang disediakan atau diserahkan oleh calon debitur. Kepribadian atau karakter calon debitur misalnya, pihak bank dapat mengamatinya melalui referensi pada bank-bank lain sedangkan mengenai besarnya modal usaha, pihak bank dapat meninjau langsung keberadaan usaha dan melakukan wawancara langsung dengan calon debitur

Khusus tentang agunan yang di ajukan oleh calon debitur, Melayu S.P hasibuan syarat-syarat sebagai berikut:[3]

1. Kondisi Yuridis dengan ketentuan :

a) Garansi harus memiliki struktur yang substansial
b) Keamanan harus memiliki tempat dengan pemegang utang yang dibuktikan dengan laporan nyata
c) Keamanan tidak dalam proses pengadilan/pemeriksaan atau dipengaruhi oleh proyek-proyek pemerintah

Bila di perhatikan secara cermat, baik penilaian terhadap calon debitur maupun syarat-syarat agunan yang di ajukan oleh calon debitur sebagaimana yang telah di uraikan di atass, langkah-langkah perspektif yang harus diambil oleh pihak

[3] Melayu Hassibuan, *Dasar-dasar Perbankan,* (Jakarta, Bumi Aksara, 2002), hlm.87

kreditur sebelum akta kredit di tanda tangani oleh dua belah pihak dengan maksud untuk menghindari kemungkinan terjadinya wanrestasi atau cacat janji dan atau kemacetan pembayaran hutang oleh debitur.

Dari semua aspek syarat perjanjian kredit yang dikemukakan oleh Rachmadi Usman tersebut, yang perlu di perhatikan dalam kaitannya dengan penelitian ini adalah aspek yang kedelapan, kesembilan dan kesepuluh. Berkaitan dengan apek-aspek tersebut perlu di teliti tindakan-tindakan apakah yang di ambil oleh Bank Tabungan Negara dalam rangka pengawasan dan penyelematan Kredit Pemilikan Rumah oleh debitur, tindakan-tindakan apakah yang di ambil oleh Bank Tabungan Negara dalam rangka terjadinya Kredit macet yang dilakukan oleh debitur, dan pilihan-pilihan hukum yang bagaimanakah yang di ambil oleh Bank Tabungan Negara dalam hal terjadi sengketa perjanjian kredit antara Bank Tabungan Negara dengan debitur.

Berkaitan dengan tindakan-tindakan yang di ambil oleh Bank selaku kreditur perlu kiranya dikemukakan perihal akibat-akibat dari perjanjian.

Dari uraian asas kebebasan berkontrak diatas, maka jelas disini bahwa pihak kreditur dalam mengambil tindakan-tindakan hukum terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, disamping harus memperhatikan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, kreditur juga terikat dengan asas-asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang telah di uraikan di atas.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 1

Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN)

Para pihak baik debitur maupun kreditur pada umumnya melaksanakan hak dan kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian. Namun dalam praktiknya debitur terkadang lalai dalam memenuhi kewajibannya yang dikenal dengan wanprestasi. Memuaskan prestasi tetapi tidak tepat waktu, semuanya terlambat menyelesaikan prestasi berarti bahwa meskipun prestasi itu dilakukan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu pengiriman dalam komitmen, prestasi seperti itu juga disebut musibah. Jika tidak memuaskan keinginan, itu berarti kerinduan belum terlambat juga tidak akan pernah bisa dilakukan lagi. Ini karena tidak mungkin lagi mewujudkan prestasi.

karena barang hancur dan prestasi selanjutnya tidak berguna lagi, dan karena tanggal pengiriman memiliki arti penting. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru belum berjalan dengan semestinya. Dimana semestinya debitur harus melaksanakan isi perjanjian (prestasi) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bahwa penting dilakukannya prestasi tersebut agar tidak terjadinya ingkar janji. Wanprestasi adalah aktivitas di mana seseorang tidak memenuhi pencapaian atau komitmen yang ditetapkan dalam pemahaman. Wanprestasi sebagimana diterangkan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu keadaan dimana pemegang utang dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta pembanding, atau karena kekuatan

pengertian yang sebenarnya, yaitu dengan menganggap bahwa pengaturan itu mengakibatkan pemegang utang dianggap ceroboh setelah waktu yang ditentukan telah berlalu.

Berdasarkan wawancara yang di lakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru belum berjalan dengan semestinya. Dimana semestinya debitur harus melaksanakan isi perjanjian (prestasi) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bahwa penting dilakukannya prestasi tersebut agar tidak terjadinya ingkar janji (wanprestasi). Kegagalan seseorang untuk memenuhi persyaratan perjanjian atau tanggung jawabnya dikenal sebagai wanprestasi. Pasal 1238 KUH Perdata mendefinisikan wanprestasi sebagai suatu keadaan Jika debitur terbukti lalai dengan menggunakan surat perintah, akta sejenis, atau perjanjian itu sendiri sebagai dasar,yaitu apabila perjanjian itu menyebabkan debitur dapat ditemukan menjadi lalai setelah waktu yang ditentukan telah berlalu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Henriko.,S.Sos. selaku Consumer Loan Sales Subsidized Bank di Bank Dana Cadangan Negara Bagian Pekanbaru, Sehubungan Dengan Upaya Pencabutan Hambatan Penyelesaian Kredit Yang Mengerikan Dalam Pengajuan Uang Muka (KPR) Di Bank Dana Cadangan Negara Bagian Pekanbaru (BTN), beliau mengatakan bahwa upaya mengatasi hambatan penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit

Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (BTN), upaya yang dilakukan sebagai berikut:[4]

Melalui surat teguran

A. Teguran I datang dalam bentuk konferensi tunggakan;
B. Teguran II berupa denda dan tagihan yang telah jatuh tempo;
C. Teguran III datang dalam bentuk tagihan untuk semua denda dan tunggakan; dan
D. Teguran IV datang dalam bentuk tagihan kartu kredit yang mencakup pokok pinjaman serta denda dan bunga kredit.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Surya Handayani Kepala Analisis Administrasi kredit (***Loan Administrasi Head)*** Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Mengenai Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru. Dimana beliau mengatakan bahwa Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) dengan Pelelangan Agunan Kredit, dimana pengalihan debitur dengan cara melelang agunan (rumah) di Pengadilan. Debitur baru akan membeli agunan (rumah) tersebut dan membayar sisa utang debitur lama ke pihak Bank Tabungan Negara (BTN). [5]

[4] hasil wawancara dengan Bapak Henriko.,S.Sos. selaku Consumer Loan Sales Subsidized Bank pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tanggal 3 maret 2023 hari Jumat, Jam 11.00 Wib dikantor Bank Tabungan Negara Jalan Sudirman.

[5] hasil wawancara dengan Surya Handayani Kepala Analisis Administrasi kredit (*Loan Administrasi Head)* Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tanggal 3 maret 2023 hari jumat, Jam 14.00 Wib dikantor Bank Tabungan Negara Jalan Sudirman.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Edy Syofyan Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara terlalu rumit nya pengurusan kredit macet dalam Kredit Pemilikan Rumah membuat sidebitur tidak mengerti dengan cara Penyelesaian Kredit Macet KPR (Kredit Pemilikan Rumah).[6]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Elviana Ardiani Bugis Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) tidak efisien dan memakan waktu yang lama untuk pengurusan kredit macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang membuat sidebitur menjadi susah untuk kepengurusan dalam Penyelesaian Kredit Macet KPR (Kredit Pemilikan Rumah).[7]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Efi Seftianingsih selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) cukup baik untuk

[6] hasil wawancara dengan Bapak Edy Syofyan Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 9 maret 2023 hari Kamis, Jam 13.00 di Perumahan Surya Graha.

[7] hasil wawancara dengan Ibu Elviana Ardiani Bugis Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 11 maret 2023 hari Sabtu, Jam 14.00 di Perumahan Surya Mandiri Teropong.

Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Cabang Pekanbaru.[8]

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 2

Hambatan dalam Penyelesaian Kredit Macet KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

Setiap hubungan Hukum tidak selalu berjalan dengan baik, tetapi kadang-kadang berhasil, dan perjanjian kredit antara BTN (Bank Tabungan Negara) dan debitur adalah salah satu contohnya. Dalam pelaksanaannya sering terjadi hambatan yang disebabkan oleh salah satu pihak yang bertentangan dengan apa yang telah disepakati dalam surat pernyataan kesepahaman kredit.. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit yaitu ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Henriko.,S.Sos. selaku Consumer Loan Sales Subsidized Bank pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru, Mengenai Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa hambatan penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu debitur tidak

[8] hasil wawancara dengan Ibu Efi Seftianingsih selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 16 maret 2023 hari Kamis, Jam 13.00 di Perumahan Surya Graha II.

mempunyai itikad baik untuk membayar kredit pemilikan rumah tersebut setelah dilakukan nya pengurangan bunga dan denda sidebitur.[9]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Surya Handayani Kepala Analisis Unit Collection & Wekot (CWO) Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Mengenai Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru. Dimana beliau mengatakan bahwa Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu rumah debitur ditemukan tidak berpenghuni (hilang) yang membuat menjadi faktor hambatan dalam penyelesaian kredit macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru.[10]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Edy Syofyan Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara yaitu tidak mempunyai waktu (kerja), bahwa dalam penyelesaian kredit macet itu terlalu rumit yang membuat debitur terhambat dalam penyelesaian kredit macet dalam

[9] hasil wawancara dengan Bapak Henriko.,S.Sos. selaku Consumer Loan Sales Subsidized Bank pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tanggal 3 maret 2023 hari Jumat, Jam 11.00 Wib dikantor Bank Tabungan Negara Jalan Sudirman.

[10] hasil wawancara dengan Bapak Surya Handayani Kepala Analisis Administrasi kredit (*Loan Administrasi Head)* Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tanggal 3 maret 2023 hari jumat, Jam 14.00 Wib dikantor Bank Tabungan Negara Jalan Sudirman.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru.[11]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Elviana Ardiani Bugis Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu adanya perpindahan tempat kerja debitur yang membuat debitur memiliki hambatan dalam penyelesaian kredit macet KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tersebut.[12]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Efi Seftianingsih selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN), beliau mengatakan bahwa Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) disebabkan faktor ekonomi dimana debitur di PHK (Pemberhentian Hak Bekerja) dari Perusahaan tempat debitur bekerja.[13]

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 3

Upaya Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru

[11] hasil wawancara dengan Bapak Edy Syofyan Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 9 maret 2023 hari Kamis, Jam 13.00 di Perumahan Surya Graha.

[12] hasil wawancara dengan Ibu Elviana Ardiani Bugis Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 11 maret 2023 hari Sabtu, Jam 14.00 di Perumahan Surya Mandiri Teropong.

[13] hasil wawancara dengan Ibu Efi Seftianingsih selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 16 maret 2023 hari Kamis, Jam 13.00 di Perumahan Surya Graha II.

Sifat mengikat agunan merupakan salah satu ketentuan yang wajib dilaksanakan dalam perjanjian KPR Bank Tabungan Negara. Jaminan kredit yang telah ditentukan sebelumnya menggabungkan jaminan utama sebagai kebebasan material atas rumah dan tanah yang dibeli oleh peminjam bersama dengan jaminan tambahan sebagai ukuran uang tunai yang ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Henriko.,S.Sos. selaku Kepala Analisis Bidang Administrasi Kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru, Mengenai Upaya mengatasi Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa upaya mengatasi Kendala Pelunasan Kewajiban Mengerikan Uang Muka Pembelian Rumah di Bank BTN, terutama dengan cara pembudayaan dan pembangunan kembali Penjadwalan ulang pinjaman, penangguhan komitmen, pengurangan pengembalian pendapatan dan penambahan denda, penguasaan sumber daya debt holder , mengurangi kredit beban pinjaman, atau berpotensi mengurangi piutang kredit tunggakan sejauh mungkin dalam pembangunan kembali kredit.Dengan mengurangi tunggakan bunga dan/atau denda, dilakukan proses penyelesaian kredit bermasalah.[14]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Surya Handayani Kepala Unit Collection & Wekot (CWO) Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Mengenai Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru. Dimana beliau mengatakan bahwa Upaya

[14] hasil wawancara dengan Bapak Henriko.,S.Sos. selaku Kepala Analisis Bidang Administrasi Kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tanggal 3 maret 2023 hari Jumat, Jam 11.00 Wib dikantor Bank Tabungan Negara Jalan Sudirman.

Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (BTN), khususnya Lelang Jaminan Kredit melalui Penerapan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Debitur lama (yang mengalihkan utangnya) dan calon debitur baru (yang menerima transfer) lebih memilih operasi kredit penipuan dalam proses pemulihan kredit. atau sebaliknya dengan akta notaris mengingat proses pemindahan debtholder di Bank Dana Cadangan Negara (BTN) membutuhkan dana tunai yang sangat besar dan tidak ada pengajuan kredit. Ini menempatkan kendala rumah debitur ditemukan tidak berpenghuni (hilang) yang membuat menjadi yang direstrukturisasi.[15]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Edy Syofyan Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Upaya mengatasi Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara yaitu Pihak Bank akan mendatangi langsung sidebitur dan memberikan form untuk penyelesaian kredit macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar debitur mengisi form tersebut dan pihak Bank Tabungan Negara (BTN) akan memproses penyelesaian kredit macet tersebut.[16]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Elviana Ardiani Bugis Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru, beliau mengatakan bahwa Upaya mengatasi Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu dengan penyelesaian kredit macet KPR (Kredit Pemilikan Rumah) secara jarak

[15] hasil wawancara dengan Surya Handayani Kepala Unit Collection & Wekot (CWO) Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tanggal 3 maret 2023 hari jumat, Jam 14.00 Wib dikantor Bank Tabungan Negara Jalan Sudirman.

[16] hasil wawancara dengan Bapak Edy Syofyan Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 9 maret 2023 hari Kamis, Jam 13.00 di Perumahan Surya Graha.

jauh, dimana pihak Bank Tabungan Negara (BTN) akan mengirim form kegmail debitur, maka nanti debitur akan mengisi form tersebut dan membuat tanda tangan basah debitur, setelah itu debitur mengirimkan kembali kepada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru.[17]

Berdasarkan hasil wawancara dengan Efi Seftianingsih, beliau mengatakan bahwa Upaya mengatasi Hambatan Penyelesaian Kredit Macet dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu dengan penjadwalan kembali angsuran, dimana debitur awalnya melakukan pinjaman dengan tenor 10 tahun, maka akan dijadwalkan kembali dengan tenor 15 tahun. Dengan upaya ini dapat mengurangi angsuran debitur perbulan, dan debitur dapat melakukan pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (BTN).[18]

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BTN memiliki berbagai upaya dalam menyelesaikan kredit macet KPR yang dilakukan dengan mempertimbangkan faktor-faktor penyebab kredit macet tersebut.

[17] hasil wawancara penulis dengan Ibu Elviana Ardiani Bugis Selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 11 maret 2023 hari Sabtu, Jam 14.00 di Perumahan Surya Mandiri Teropong.

[18] hasil wawancara dengan Ibu Efi Seftianingsih selaku debitur Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru tanggal 16 maret 2023 hari Kamis, Jam 13.00 di Perumahan Surya Graha II.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Jurnal

Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1990,

Ikatan Bankir Indonesia, 2012, *Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, Dan Kredit Bank*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama,

Ibid

Wirjono Prodjodikoro, Azas-azas Hukum Perjanjian, (Jakarta, Mandar maju, 2009).

Rivai Wirasasmita, seluk beluk kredit berdokumen dan dan peraturan devisa, (Bandung, Sinar jaya, 1996),

Thomas Suyitno, Dasar-dasar Perbankan,(Jakarta, Gramedia, 2003),

M. Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000),

Melayu Hassibuan, Dasar-dasar Perbankan, (Jakarta, Bumi Aksara, 2002),

Rahmadi Usman, Aspek-aspek Hukum Perbankan, (Jakarta, Gramedia, 2001),

Mariam Darus Badrulzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001),

Jurnal Hukum Volume 8 Nomor 1, November Tahun 2008, Yustitia, Standard dalam Perjanjian Sewa Beli Rumah dan Akibat Hukumnya, Madura, Universitas Madura,

Ibid

Thomas Suyatno, Dasar-dasar Perkreditan, (Jakarta, Gramedia, 2003),

Jurnal ilmiah "Advokasi" Vol. 01 No. 01, Maret Tahun 2013, Bernat Panjaitan, Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank, Labuhanbatu: Dosen Tetap STIH,

Salim H.S., op. cit.,

Ibid, hlm.

Ady Imam Taufik, Agar KPR Langsung Disetujui Bank, (Yogyakarta:MedPress, 2011),

B. Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998

Pasal 6, Undang-undang Nomor 4 tahun 1996

Pasal 1320, KUH Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pasal 1238