

SKRIPSI

PENYELESAIAN WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)



OLEH :

**NAMA : ALIEFIA THALIA RESKYTA
STAMBUK : 04020180763**

Skripsi ini diajukan sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka
Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Aliefia Thalia Reskyta

No. Stambuk : 04020180763

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)

Dasar Penetapan Pembimbing : 006/H.05/FH-UMI/II/2022

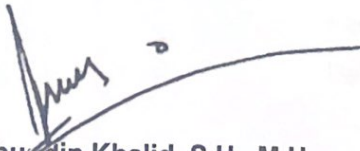
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

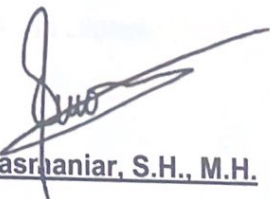
Makassar, 03 Oktober 2022

Komisi Pembimbing,

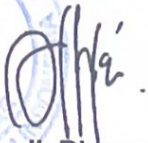
Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Hasbuddin Khalid, S.H., M.H.


Dr. Jasmaniar, S.H., M.H.

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H.

NIPs. 104101111

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia memberikan persetujuan untuk mengikuti ujian skripsi kepada :

Nama Mahasiswa : Aliefia Thalia Reskyta

NIM : 04020180763

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang Konsentrasi : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)

Dasar Penetapan : 006/H.05/FH-UMI/II/2022
Pembimbing

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 03 Oktober 2022

Dekan



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH

PENGESAHAN SKRIPSI

PENYELESAIAN WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)

Disusun dan diajukan oleh:

ALIEFIA THALIA RESKYTA

04020180/63

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia

Pada 04 Maret

dan dinyatakan diterima

Makassar, 17 Oktober 2022

Panitia Ujian

Pembimbing I,


Dr. Hasbuddin Khalid, S.H., M.H.

Pembimbing II,


Dr. Jasmiani, S.H., M.H.



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam
Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi
Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota
Makassar)

Nama Mahasiswa : Aliefia Thalia Reskyta

NIM : 04020180/63

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan Pembimbing : SK Nomor 006/H.05/FH-UMI/II/2022

Telah dipertahankan dihdapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan
LULUS oleh :

1. Dr. Hasbuddin Khalid, SH.,MH
Pembimbing I

(.....)

2. Dr. Jasmaniar, SH.,MH
Pembimbing II

(.....)

3. Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH
Penguji I

(.....)

4. Dr. Nurhaedah, SH.,MH
Penguji II

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Aliefia Thalia Reskyta

NIM : 04020190763

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 17 Oktober 2022

Penulis



Aliefia Thalia Reskyta

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dengan judul “ **Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)** ” dapat dirampungkan guna memenuhi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Tak lupa penulis kirimkan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenalkan penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do'a kepada Allah SWT, kepada kedua orang tua penulis Ayahanda **Joni Appe** dan Ibunda **Marlina Yusuf** yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing dengan doa yang tulus. Serta kakak-kakak dan adik-adik saya **Ika, Ilo, Edo, Sophansyah, Aditya, Asyafah** atas dukungan dan motivasinya.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si.** selaku Rektor dan penentu kebijakan dalam pencapaian kemajuan kampus Universitas Muslim Indonesia.
2. Bapak **Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas bersama Bapak **Dr. Ilham Abbas, S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan I, Ibu **Satrih Hasyim, S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan II, Bapak **Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan III, dan Bapak **Dr. Zainuddin, S.Ag., S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
3. Ibu **Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H.** selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti Pendidikan Program Sarjana.
4. Bapak **Dr. Hasbuddin Khalid, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu **Dr. Jasmaniar, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing II. Terima kasih atas waktu yang diluangkan untuk bimbingan, petunjuk, dan nasihat dalam proses pembuatan skripsi ini sampai selesai.
5. Ibu **Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H.** dan Ibu **Nurhaedah, S.H., M.H.** selaku Dosen Penguji. Terima kasih banyak atas kritik dan saran yang membangun selama proses ujian proposal hingga ujian skripsi.
6. Bapak **Kumala Jodie** , Ibu **Nurhidayah Setiono**, Ibu **Ica** dan Bapak **Rio** selaku narasumber dari Bank Tabungan Negara yang membantu

dan memberikan izin dalam melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara Syariah.

7. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, yang telah berjasa mengajar dan mendidik penulis dalam menyelesaikan studi penulis.
8. Seluruh staf administrasi dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia telah memberikan banyak bantuan kepada penulis selama masa studi.
9. Terkhususnya **Muhammad Rias Sukiman** yang senantiasa menemani, memberikan semangat dan memfasilitasi serta memberikan doa restu untuk penulis.
10. Sahabat - sahabat tercinta saya, **Namirah Farahyanti, Annisa Ismi, Tasya Shafira MJ, A. Athalia Savitri, Ahzaza Fahrani, Balqis Lolita,** dan **A. Anisha** yang telah mengajarkan arti persahabatan, memberikan bantuan, dan semangat.
11. Sahabat-sahabat tercinta yang penulis anggap sebagai keluarga , **Aldi Aditya** dan **Salsa Fitriah** yang telah memberikan saran, bantuan dalam suka maupun duka yang membuat saya termotivasi.
12. Keluarga Besar Prambors Radio yang telah menyemangati penulis dalam penyelesaian skripsi ini .

Serta seluruh pihak yang tidak sempat penulis tuliskan satu - persatu, penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan,

apabila ada kekurangan dalam skripsi ini mohon dimaklumi dan menjadi pembelajaran penulis mendatang.

Akhir kata penulis berharap semoga dengan hadirnya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-nya. Aamiin. Terima Kasih.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Makassar, 17 Oktober 2022

Penulis

Aliefia Thalia Reskyta

ABSTRAK

Aliefia Thalia Reskyta. 04020180763 : dengan judul “ Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)”. Dibawah bimbingan Bapak Hasbuddin Khalid selaku Ketua Pembimbing dan Ibu Jasmaniar selaku Anggota Pembimbing .

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan upaya penyelesaian yang di lakukan pihak bank apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, Sumber data yang digunakan terdiri dari data primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara wawancara secara lisan, dan data sekunder yang diperoleh dari penelitian bahan pustaka. Teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara terhadap pihak bank. Analisis data, yakni penulis mengklasifikasikan apa yang dinyatakan narasumber secara lisan untuk menghasilkan kesimpulan dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan analisis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sebagian besar faktor penyebab wanprestasi adalah faktor ekonomi adapun faktor lain seperti PHK, kebutuhan mendadak, menurunnya kondisi keuangan, dari karakter debitur sendiri, dan masalah internal. Adapun upaya penyelesaian kredit bermasalah yaitu secara litigasi dan non litigasi. Untuk jalur litigasi ditempuh dengan pelelangan agunan, penerbitan surat paksa dan penyitaan. Dan jalur non litigasi ditempuh dengan cara bermusyawah.

Rekomendasi penelitian bahwa, agar dalam pemberian kredit sekiranya lebih teliti dalam pengawasan serta menerapkan unsur 5C dan bagi debitur wajib terbuka dan mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan dan penyelesaian wanprestasi sebaiknya didahulukan secara bermusyawah.

Kata Kunci : KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), Wanprestasi, Penyelesaian wanprestasi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum tentang KPR	10
1. Pengertian Perjanjian KPR	10
2. Fungsi dan tujuan kredit kepemilikan rumah	13
3. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit	14
4. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .	16
5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian KPR	19
6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	22
7. Jenis-Jenis Kredit Kepemilikan Rumah	26

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	28
1. Pengertian Wanprestasi	28
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi	30
3. Akibat hukum Wanprestasi	31
4. Pengaturan hukum Wanprestasi.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Tipe Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Populasi dan Sampel	35
D. Sumber Data Dan Bahan Hukum	35
E. Teknik Pengumpulan Data.....	36
F. Analisis Data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi dalam KPR	37
B. Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	47
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin meningkatnya perekonomian semakin meningkat juga kebutuhan masyarakat. Salah satu kebutuhan pokok yang paling mendasar yaitu tempat tinggal menjadi pesat akibat populasi penduduk yang semakin padat. Di era pembangunan ekonomi, pemerintah Indonesia tengah gencar-gencarnya melaksanakan pembangunan infrastruktur dari berbagai aspek ekonomi maupun keuangan guna memenuhi kewajibannya terhadap kebutuhan masyarakat. Rumah yang merupakan kebutuhan demi menjamin kelangsungan hidup manusia, dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman pasal 1 menyebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.¹

Untuk mendapatkan rumah dibutuhkan dana yang tidak sedikit, oleh sebab itu pemerintah melalui kebijakannya memberikan kesempatan untuk pihak swasta berperan serta dalam pembangunan ekonomi nasional. Terdapat banyak jasa untuk mempermudah masyarakat dalam

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah. Memposisikan perbankan sebagai lembaga intermediasi adalah salah satu kebijakan guna mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Ketentuan pasal 1 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perbankan, disebutkan bahwa Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank dalam hal ini melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor. Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 24/3/PBI/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/13/PBI/2021 pasal 1 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual beli, dan transaksi pinjam-meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara BUS (Bank Umum Syariah) dan UUS (Unit Usaha Syariah) dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, margin, atau bagi hasil.²

² Peraturan Bank Indonesia Nomor 24/ 3 /PBI/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/13/PBI/2021 Tentang Rasio Pembiayaan Inklusif Makroprudensial Bagi Bank Umum Konvensional, Bank Umum Syariah, Dan Unit Usaha Syariah

Salah satu jasa yang dapat ditawarkan bagi masyarakat oleh perbankan ialah dalam bentuk kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan suatu pihak ini menimbulkan hubungan hukum yang baru antara konsumen dengan pihak bank, yaitu hubungan perjanjian kredit. Pemberian kredit dapat diartikan sebagai pemberian kepercayaan. Dengan fasilitas kredit oleh bank, berarti pihak penerima akan mempergunakan prestasi yang diterimanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dan mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut di waktu tertentu di masa yang akan datang.⁴

Salah satu fasilitas kredit yang diberikan bank untuk nasabah khususnya dalam meringankan beban pembayaran rumah ialah Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Bank menempatkan KPR sebagai pinjaman dengan resiko paling rendah, karena dibandingkan dengan jenis kredit lain suku bunga KPR lebih rendah. Fasilitas KPR ini tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah.

³ Hery, (2020), *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta : Grasindo, hlm.36

⁴ Munir Fuady, (2002), *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hlm.31

Pembelian rumah dengan kredit kepemilikan rumah yaitu diawali dengan pembuatan perjanjian antara pengembang dan konsumen dimana telah disepakatinya tentang pembayaran uang muka, lokasi, tipe rumah, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan dan juga waktu penyerahan rumah. Selanjutnya diajukannya permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang atas nama konsumen kepada bank yang menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah tersebut. Perjanjian KPR berdasarkan perjanjian standar (*standart contract*) telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis kemudian diformulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR. Dengan klausul yang telah ditetapkan terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank. Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya, dan pihak bank tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut.⁵

Tidak mudah untuk mengetahui secara pasti apakah orang yang mengajukan permohonan KPR tersebut adalah orang yang dapat dipercaya. Berbagai risiko dalam pemberian kredit yang dapat menyebabkan tidak dilunasnya kredit bilamana tiba saat pelunasan

⁵ R. Juli Moertiono, (2021), *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, AFoSJ-LAS, Vol.1, No.3, hlm.259

sehingga terjadi kredit macet. Oleh karena itu selaku pihak kreditur harus dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan analisis kredit dalam menyetujui suatu permohonan kredit yang diajukan. Dalam upaya preventif pemberian KPR oleh kreditur tidak lepas dari kata jaminan. Pasal 1131 KUH Perdata menyinggung masalah jaminan yaitu “segala kebendaan si berutang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.⁶ Kreditur sering mensyaratkan di sediakannya jaminan kebendaan pada Pemberian KPR misalnya Hak Tanggungan Atas Tanah karena jaminan ini di nilai sangat aman oleh pihak bank sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa apabila terjadi cidera janji oleh debitur, maka 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 (parate eksekusi).

Dalam jual beli rumah, pembeli yang merupakan konsumen akan mengadakan jual beli dengan didasarkan pada kesepakatan dan dituangkan dalam perjanjian jual beli pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Perjanjian ini dibentuk dengan memenuhi syarat akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal

⁶ Nanda Amaliah, (2012), *Hukum Perikatan*, Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, hlm.6-7

1234 KUHPerdata menentukan macam prestasi yaitu bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu⁷. Dalam proses Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), memunculkan berbagai persoalan yang terkait di dalamnya. Persoalannya ada pada proses pelaksanaan prosedur dan juga hambatan-hambatan yang ditemui dalam perjanjian. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melakukan kewajibannya maka dikatakan bahwa pihak tersebut telah melakukan wanprestasi.

Dalam Al-Quran dijelaskan tentang pentingnya menjaga janji, baik kepada Allah SWT maupun manusia karena sudah menjadi kewajiban setiap manusia mukmin yang mempercayai Allah SWT.

Qs.Surah An-Nahl Ayat 91 :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Terjemahan: Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.⁸

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdata, yakni debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang

⁷ Ketut Oka Setiawan, (2015), *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm.16

⁸ <https://pecihitam.org/surah-an-nahl-ayat-91-92-terjemahan-dan-tafsir-al-quran/>

ditentukan. Wanprestasi atau cedera janji, keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian dan semuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.⁹ Wanprestasi ini dilakukan debitur dengan berbagai macam bentuk dan alasan. Pada praktiknya, dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), banyak terjadi debitur yang melanggar perjanjian¹⁰. Iktikad tidak baik dari debitur merupakan salah satu faktor kendala penyelesaian KPR, yaitu bahwa debitur akan memanfaatkan beberapa kelemahan yang ada pada bank untuk tujuan tidak membayar kreditnya pada bank. Kredit macet adalah salah satu contoh bentuk wanprestasi dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Ada satu dan lain hal yang menyebabkan debitur kesulitan mengembalikan pinjaman. Kreditor atau pihak bank dapat mengajukan batalnya segala perbuatan yang dilakukan oleh debitur. Isi pernyataan tersebut terdapat dalam teori *Aksiopauliana* yang terdapat dalam Pasal 1341 KUHPdata yang berisi meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si

⁹ Viswandro, (2014), *Kamus Istilah Hukum*, Yogyakarta: Medpress Digital, hlm.188

¹⁰ Subekti, (1983), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, hlm.45

berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.¹¹

Dengan hal ini pihak kreditur berhak melakukan penyitaan terhadap rumah yang dihuni oleh debitur hasil dari kredit pemilikan rumah tersebut . Karena rumah tersebut merupakan hak dari pihak kreditur apabila pihak debitur sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Hal ini menarik penulis untuk memilih judul “ Penyelesaian Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi kasus di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Makassar)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penyebab wanprestasi oleh debitur?
2. Bagaimana upaya penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)?

C. Tujuan Penelitian

Penulisan ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penyebab wanprestasi oleh debitur .

¹¹ Adapher, (2020), Jurnal Hukum Acara Perdata , Vol.6 No.2, hlm.22

2. Untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah.

Selain itu, penulisan proposal ini juga ditujukan sebagai pemenuhan tugas akhir dalam memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan yang diperoleh dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Memberikan sumbangsih pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan di bidang hukum perdata pada khususnya.
2. Memberikan pengalaman kepada penulis untuk menerapkan dan memperluas wawasan dalam bidang hukum sebagai bekal untuk terjun kedalam masyarakat nantinya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbinten*. Untuk *Verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu *perikatan*, *perjanjian* dan *perutangan* sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu *perjanjian* dan *persetujuan*.¹²

Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹³ Menurut Subekti perjanjian adalah: “Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.¹⁴ Di dalam suatu perjanjian, lazimnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut yaitu :¹⁵

¹²Christoforus Valentino Alexander Putra, (2017), Urgensi Klausula Dalam Perjanjian Kerja, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Udayana Volume 39 No.1, hlm.67

¹³Retna Gumanti, (2012), Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara), Jurnal Pelangi Ilmu, VOL 05, NO 01

¹⁴R.Subekti, (2005), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm.1

¹⁵Mariam Darus Badruizaman,(1996), *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, hlm.99

- a. Unsur *essentialia* yaitu unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjian.
- b. Unsur *naturalia* yaitu unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak.
- c. Unsur *accidentalialia* yaitu unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak pihak.¹⁶

Secara etimologis, kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*”, yang berarti kepercayaan. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.¹⁷ Pengertian kredit menurut Taswan, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan untuk pembagian hasil keuntungan.”¹⁸

Dapat disimpulkan bahwa kredit adalah suatu usaha pemberian prestasi baik berupa barang, jasa, atau uang dari suatu pihak (pemberi

¹⁶ Selle, (2019), Hukum Kontrak Teori Dan Praktik, Makassar : CV Social Politic Genius (SIGn), hlm.33

¹⁷ Hermansyah, (2005), *Hukum Nasional Perbankan*, Jakarta: Kencana , hlm.47

¹⁸ Taswan, (2003), *Akuntansi Perbankan*, Yogyakarta :PUPP AMP YKPN, hlm.163

kredit) kepada pihak lain (penerima kredit) atas dasar kepercayaan dimana penerima kredit harus mengembalikan kredit yang diberikan pada waktu tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi (balas jasa) berupa bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi. Kredit dalam perbankan merupakan pencapaian terbesar karena dari usaha kreditlah pendapatan bank, yaitu berupa bunga dan provisi. Sasaran kredit pokok dalam penyediaan pinjaman tersebut bersifat penyediaan suatu modal sebagai alat untuk melaksanakan kegiatan usahanya sehingga kredit (dana bank) yang diberikan tersebut tidak lebih dari pokok produksi semata.¹⁹

Kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. Kredit kepemilikan rumah merupakan kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian properti berupa rumah tapak, rumah susun, rumah toko (ruko) atau rumah kantor (rukan) melalui pengembangan. Selain itu juga untuk pembangunan rumah ditanah milik sendiri maupun untuk perbaikan/renovasi properti milik sendiri . Kredit kepemilikan rumah

¹⁹Hasan Abdurahman, Asep Ririh Riswaya, (2014), Aplikasi Pinjaman Pembayaran Secara Kredit Pada Bank Yudha Bhakti, Jurnal Computech & Bisnis, Vol 8, No.2, hlm. 63

juga merupakan fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah membeli rumah.²⁰

2. Fungsi dan tujuan kredit kepemilikan rumah

Menurut Kasmir (2013) tujuan utama kredit pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.
2. Membantu usaha nasabah Untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.
3. Membantu pemerintah Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.²¹

Sedangkan Fungsi Kredit yaitu:

- a. Untuk berusaha memposisikan uang sebagai alat pertukaran yang efektif.
- b. Sebagai penyalur dana dan pembina bagi dunia usaha.

²⁰ Wiseso, F. K, (2018), *Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Bagi Pegawai Negeri Sipil Pada Pt. Bank Jatim (Perseero) Tbk, Cabang Jember*, hlm.22

²¹ Kristiani, L. E , (2015), *Analisis Prosedur Kebijakan Pemberian Kredit Pada Bank Jatim Cabang Kediri, Skripsi Universitas Nusantara PGRI, Kediri*, hlm. 9-10.

- c. Sebagai pengawas moneter.
- d. Sebagai bagian untuk menghindari pemusatan financial.
- e. Untuk menciptakan suatu pemerataan pendapatan.
- f. Sebagai salah satu alat untuk menggairahkan bisnis internasional.
- g. Untuk meningkatkan aktifitas penggunaan barang dan
- h. jasa.
- i. Pendorong dan pencipta stabilitas ekonomi.²²

3. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit

Menurut Hariyani (2010) sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit dan adanya benda jaminan atau agunan.

Sehubungan dengan pemberian kredit, terdapat (lima) unsur di dalamnya, yaitu:

1. Kepercayaan, artinya penyaluran kredit oleh bank pada nasabah harus berlandaskan pada keyakinan dan kepercayaan bahwa kredit akan mampu dikembalikan nasabah tepat waktu berdasarkan perjanjian.

²²Widayati, Ratna; Maiwati, Sepni, (2019), Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung, hlm. 4.

2. Waktu, artinya terdapat jangka waktu tertentu atas penyaluran kredit oleh bank dengan batas waktu pengembalian kredit (pembayaran/ pelunasan) oleh nasabah sudah ditentukan dan disepakati berdasarkan perjanjian.
3. Risiko, artinya kredit identik dengan risiko, sehingga dalam pemberian kredit akan mengandung risiko sepanjang tenggang waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Jadi semakin panjang tenggang waktu kreditnya, akan semakin besar pula risiko kreditnya mengingat prospek debitur dan usahanya kedepannya tidak dapat diprediksi dan dipastikan.
4. Prestasi, artinya setiap penyaluran kredit akan menimbulkan prestasi dan kontra prestasi yang berupa hak dan kewajiban para pihak.²³
5. Balas Jasa, artinya dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga biaya provisi dan komisi serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

²³ Andika Persada Putera, (2021), Hukum Perbankan, Surabaya : Scopindo Media Pustaka, hlm. 47.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat adanya suatu kontra prestasi yang akan diterima oleh kreditur pada masa yang akan datang berupa sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa. Namun sangat disayangkan dalam Undang-Undang Perbankan sendiri tidak dicantumkan secara tegas dasar hukum perjanjian kredit tersebut.²⁴

4. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut hukum, suatu kontrak atau perjanjian dianggap sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Mengikat atau tidak mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

1. Syarat sah umum perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata terdiri :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
 - b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
 - c. Suatu sebab yang diperbolehkan.
 - d. Suatu hal tertentu.²⁵

²⁴ Sentosa Sembiring, (2000), Hukum Perbankan, Bandung : Mandar Maju, hlm. 67.

²⁵ Yahman, (2014), Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan, Jakarta: Kencana, hlm. 32.

Menurut KUH Perdata (*Civil Law*). Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- (1) adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- (2) kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- (3) adanya objek, dan
- (4) adanya kausa yang halal.

Keempat hal ini, dikemukakan berikut ini.

a. Kesepakatan (*Toestemming/izin*) Kedua Belah Pihak.

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/ diketahui orang lain. Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.

b. Kecakapan Bertindak.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah

perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*).

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi terdiri atas:

(1) memberikan sesuatu,

(2) berbuat sesuatu, dan

(3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Misalnya, jual beli rumah. Yang menjadi prestasi/pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu.

d. Adanya Causa yang Halal (*Geoorloofte Oorzaak*)

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (*causa* yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan *causa* yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan

syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.²⁶

5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian KPR

Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank, dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank. Adapun hak-hak dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut.²⁷

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

²⁶ Salim H.S , (2003), Hukum Kontrak (Teori dan Penyusunan Kontrak), Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 33-34.

²⁷ Wahyudi Triaji, (2008), Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT.Bank Nisp Tbk. Cabang Yoyakarta, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponogoro Semarang, hlm. 64.

3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.²⁸

Menurut pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tentang Perlindungan Konsumen kewajiban debitur adalah sebagai berikut:

1. Membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan periode berakhirnya angsuran pembayaran kepada kreditur (Bank)
2. Memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengembalian Kredit Pemilikan rumah (KPR).
3. Menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama debitur (nasabah) dengan tujuan supaya Bank dapat

²⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

memastikan debitur (nasabah) membayar angsurannya secara tepat waktu sampai tanggal jatuh tempo suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sedangkan hak dan kewajiban Kreditur (Bank) Dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban pada Bank yaitu : ²⁹

1. Menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai.
2. Menerima atau menyimpan tanggungan kredit jaminan dari kredit
3. Mendapatkan provinsi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada debitur (nasabah).

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat asas umum hak seorang kreditur ialah hak kreditur terhadap debitur mengatur segala kebendaan si debitur (si berutang), baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kewajiban pihak Bank yaitu :

- (1) Memberikan pembiayaan
- (2) Menyerahkan dokumen pada saat kreditnya sudah lunas,
- (3) Mengembalikan tanggungan ketika kreditnya sudah lunas,
- (4) Memberikan kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit.

²⁹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Dapat disimpulkan bahwa hak dan kewajiban kreditur (bank) dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah memberikan pembiayaan kepada debitur (nasabah) yang akan membeli rumah, serta memberikan kemudahan bagi debitur (nasabah) untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sudah ditentukan sebelum terjadinya kesepakatan atau perjanjian antar pihak kreditur (bank) dengan debitur (nasabah).

6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Hal yang perlu diketahui bahwa sebelum pemberian fasilitas kredit, bank harus meyakini bahwa kredit yang diberikan dapat dikembalikan oleh peminjam (debitur). Keyakinan ini dapat diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum tersalurkannya kredit. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya. Untuk itu kreditur bank benar-benar memegang teguh prinsip "*the five c's of credit analysis*", yang merupakan ukuran kemampuan penerima kredit untuk mengembalikan pinjamannya.³⁰

Prinsip 5C terdiri atas watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*).

³⁰ <https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima> diakses hari Selasa tanggal 2 Juli 2019.

a. Watak (*Character*)

Watak dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting sebelum memutuskan mem berikan kredit kepadanya. Dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk atau penipu.

b. Modal (*Capital*)

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya. Rasio ini diperlukan berkaitan dengan pemberian kredit untuk jangka pendek atau jangka panjang.

c. Kemampuan (*Capacity*)

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur.

d. Kondisi Ekonomi (*Condition of Economic*)

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur. Dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu pasaran

tekstil yang biasanya menerima barang-barang tersebut menghentikan impornya.

e. Jaminan (*Collateral*)

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan dikaitkan dengan suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi. Jaminan tersebut dapat diambil alih, dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapatkan pengesahan dari pengadilan.³¹

Sedangkan penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P, menurut Kasmir (2009 : 97) adalah sebagai berikut :

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya di masa lalu.

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

³¹ Johannes Ibrahim Kosasih, (2019), Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm.16.

3. *Purpose*

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

5. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman.³²

Selain kedua prinsip diatas, dalam pemberian kredit juga memperhatikan prinsip 3R yaitu *Returns, Repayment, dan Risk Bearing Ability*.

³² Ratna Widayati, Sepni Maiwati, (2019), Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung, OSF Preprints, hlm. 4-5.

- a) *Returns* yakni hasil yang akan diperoleh oleh debitur, artinya peroleh tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos di samping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada dan sebagainya.
- b) *Repayment* yaitu kemampuan bayar dari pihak debitur. Perlu diperhatikan apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran dari kredit yang diberikan itu.
- c) *Risk bearing ability* atau kemampuan menanggung risiko perlu diperhatikan sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung risiko dalam hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak.³³

7. Jenis-Jenis Kredit Kepemilikan Rumah

Secara umum jenis-jenis kredit yang ditawarkan adalah:

- a. Kredit Investasi adalah merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha atau penanaman modal.
- b. Kredit Modal Kerja adalah kredit yang digunakan sebagai modal kerja dan berjangka pendek tidak lebih dari 1 (satu) tahun.
- c. Kredit Perdagangan adalah kredit yang diberikan kepada para pedagang dalam rangka mempelancar kegiatan perdagangannya.
- d. Kredit Produktif adalah kredit diberikan untuk diusahakan kembali sehingga pengambalian kredit diharapkan dari hasil usaha yang dibiayai.

³³ Mukhlidin, (2021), Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan, Jawa Tengah : PT.Nasya Expanding management, hlm. 50-51.

- e. Kredit Profesi adalah kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter, atau pengacara.³⁴

Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Sedangkan Kredit kepemilikan rumah non subsidi adalah Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang tidak mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah yang dilakukan oleh bank baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.³⁵ KPR Subsidi KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan

³⁴ Alanshari F & Marlius D, (2018), *Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi*, hlm. 6.

³⁵ Mulada, D. A., & Rahman, A, (2020), *Peralihan Kredit kepemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank*, *PETITUM*, Vol. 8, No.2, 89-99, hlm. 91.

fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Sedangkan KPR Non Subsidi KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.³⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Dalam membicarakan wanprestasi kita tidak terlepas dari kata lalai dan kelalaian. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan: wanbeheer yang berarti pengurusan buruk, wanddad perbuatan buruk).³⁷ Secara umum wanprestasi adalah: “Suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian”³⁸. Wanprestasi merupakan istilah yang menunjuk pada

³⁶ Bernat Panjaitan, (2013), *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank*, Jurnal Ilmiah Advokasi Vol 1, No 1.

³⁷ Dr Yahman, (2014), *Op.Cit.*, hlm 81.

³⁸ Asnawi, Natsir M, (2019), *Hukum Acara Perdata-Teori, Praktik dan Permasalahannya Di Peradilan Umum dan Peradilan Agama*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 786.

ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan).³⁹

Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai.⁴⁰

Berbagai macam bentuk wanprestasi bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi,
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

³⁹ NA Sinaga, N Darwis , (2020), Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Mitra Manajemen. hlm. 50.

⁴⁰ Dr. Yahman, (2014), *Op.Cit.*, Hlm 48.

2. Bentuk-bentuk wanprestasi

Dengan demikian seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi itu dapat berupa hal-hal sebagai berikut yaitu:⁴¹

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Dalam ketidakmampuannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi atautkah karena telah terjadi pelepasan hak.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Sama halnya dengan di atas dalam ketidaksempurnanya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*) atau karena pihak kreditur juga wanprestasi.
- c. Terlambat memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Lagi-lagi dia harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh

⁴¹Disarikan dari <http://penarifai.blogspot.com/2010/11/hal-halyang-termasuk-kategori.html>, diakses pada tgl 2-9-2015

keadaan memaksa (*overmacht*), ataukah karena pihak kreditur juga wanprestasi.

- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.
- Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.⁴²

3. Akibat hukum wanprestasi

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka dari itu harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Akan tetapi dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai, yaitu dalam hal pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal, debitur menolak pemenuhan, debitur mengakui kelalaiannya, pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *over macht*), pemenuhan tidak lagi berarti, dan debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Resiko yang di alami oleh bank dapat terjadi karena peminjam kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak

⁴² Niru Anita Sinaga, Nurlely Darwis, (2015), *Op.Cit.*, hlm.51.

yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Pembatalan perjanjian saja
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga.
- c. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.⁴³

Jika dalam suatu perjanjian debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), maka debitur akan mendapat penyelesaian dengan kewajiban memberikan ganti rugi. ganti rugi tersebut menurut ketentuan pasal 1246 KUH Perdata dapat terdiri dari 3 macam, yaitu :

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.

⁴³Niru Anita Sinaga, Nurlaly Darwis, (2015), Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, JURNAL MITRA MANAJEMEN Vol 7, No 2, hlm. 52.

- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Wanprestasi ini menyebabkan kerugian pada bank dan dalam hal ini bank dapat menuntut dipenuhinya ganti kerugian. Bentuk Sanksi ganti kerugian yang dapat dilaksanakan oleh bank dapat berupa pembayaran denda kerugian kepada bank dan juga bank dapat meminta pada pengadilan untuk mengeksekusi jaminan.

4. Pengaturan hukum dalam wanprestasi

Wanprestasi berasal dari adanya kesepakatan/perjanjian suatu perikatan hukum menyangkut suatu transaksi yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Jadi, jika ada salah satu pihak yang gagal memenuhi janjinya untuk menunaikan prestasi baik sengaja ataupun kelalaian, maka hal itu dapat dikatakan telah terjadi cedera janji (wanprestasi). Maka pihak yang dirugikan dapat melakukan pemanggilan secara tertulis (somasi) dan menggugat ke pengadilan. Selain itu, pihak yang melakukan wanprestasi berkewajiban melaksanakan prestasi sebagai berikut:

- a. Harus mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur atau pihak lain yang memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut (Pasal 1243 BW);
- b. Harus Pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 BW);

- c. Harus menerima peralihan resiko sejak wanprestasi tersebut terjadi (Pasal 1237 ayat (2) BW);
- d. Harus menanggung biaya perkara jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan (Pasal 181 ayat (2) HIR).⁴⁴

⁴⁴ <https://www.rumah.com/panduan-properti/wanprestasi-47060>

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yaitu penelitian dilakukan dengan cara memperoleh data-data yang sesuai dengan sifat hukum atau kenyataan dalam masyarakat yang telah memperoleh fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

B. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh informasi atau data yang relevan, maka dipilih lokasi penelitian di wilayah kota Makassar, pada bank BTN Syariah. Adapun pertimbangan penulis memilih Bank BTN Syariah sebagai lokasi penelitian yaitu banyak nasabah pada Bank BTN syariah secara signifikan melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah yang berakhir dengan kredit macet.

C. Populasi dan Sampel

Populasi dan sampel dalam penelitian ini diantaranya adalah 3 orang pegawai bank selaku penanggung jawab KPR dan penanggung jawab untuk menangani nasabah yang mengalami wanprestasi atau kredit macet pada Bank BTN Syariah , serta 2 orang nasabah KPR di Bank BTN syariah .

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan melalui (wawancara) .
2. Data sekunder, berupa buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian kredit, artikel-artikel, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian, karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari media cetak maupun media elektronik yang berkaitan dengan KPR.

E. Teknik Pengumpulan Data

Penulis langsung melakukan penelitian di lapangan berupa wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan terhadap pihak Bank yang bertanggung jawab atas KPR di Bank BTN Syariah .

F. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis adalah metode kualitatif dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis selanjutnya dianalisis secara deskriptif .

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor penyebab wanprestasi dalam KPR pada Bank Tabungan Negara (BTN)

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Ini adalah fasilitas untuk membeli rumah dengan kredit pada bank. KPR dipandang menguntungkan karena bisa membantu kita memiliki rumah sendiri, walaupun dengan cara mencicil. Prinsip KPR adalah membantu dalam bentuk pembiayaan terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut

Dalam pengajuan kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara Syariah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah. Tahapan – tahapan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah antara lain sebagai berikut:⁴⁵

1. Pengenalan produk

Nasabah datang ke bank lalu pihak bank mengenalkan macam–macam produk kredit yang dimiliki pihak bank kepada calon debitur agar calon debitur dapat mengetahui keunggulan dan kekurangan produk yang ditawarkan untuk dijadikan dasar sesuai kebutuhan dan kemampuan.

2. Penjelasan syarat dan ketentuan dalam pengajuan kredit

Dalam mengajukan Kredit pemilikan Rumah (KPR), sebelumnya nasabah harus mengetahui syarat dan ketentuan dalam pengajuan terlebih dahulu.

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut :⁴⁶

Syarat utama

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia.
- b. Umur minimal 21 tahun (sudah menikah)
- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
- d. Usia maksimal 65 tahun

Berkas yang harus dipenuhi dalam pengambilan KPR yaitu:⁴⁷

- a. Bagi karyawan/pegawai tetap
 1. Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), surat kuasa potong gaji, keterangan instansi.
 2. Foto Copy identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
 3. Foto Copy Identitas kerja (Kartu Pegawai, SK, NIP, Slip gaji, rekening koran keterangan Instansi)
- b. Wiraswasta/pegawai tidak tetap
 1. Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 2. Foto Copy identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
 3. SIUP/TDP/NPWP
 4. Akta Pendirian perusahaan/Anggaran Dasar Perusahaan
 5. Neraca/laba-rugi/kwitansi penjualan

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

6. SPT Tahunan/Surat keterangan penghasilan tidak tetap minimal dari lurah.

Ketentuan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sebagai berikut : ⁴⁸

- a. Agunan

Agunan adalah jaminan yang digunakan nasabah untuk mengajukan kredit. Jaminan akan diambil alih pihak bank apabila nasabah tidak dapat membayar angsuran kredit. Agunan berupa Sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama penjual.

- b. Bersedia menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di dalam perjanjian kredit.

- c. Jangka waktu maksimal kredit 15 tahun.

- d. Maksimal kredit 80% dari taksasi agunan

- e. Selama 5 tahun kepemilikan rumah tidak boleh dipindah tangankan.

- f. Penjualan perorangan dilampiri denah lokasi

- g. Denah lokasi jaminan

- h. Biaya proses

1. Provisi : 1% dari maksimal kredit

2. Appraisal* : minimal Rp 150.000,00

3. Notaries : Rp 250.000,00

* Appraisal adalah proses penaksiran harga rumah sebelum dibeli, dijual, atau dilelangkan. Proses ini harus dilakukan oleh profesional, agar harganya benar-benar sesuai dengan prinsip keadilan dan keadaan pasar di masa depan

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

4. Asuransi Jiwa : sesuai maksimal kredit Kebakaran : sesuai maksimal kredit dan harga bangunan
5. APHT : tergantung pinjaman
6. Tabungan mengendap : Rp 0
7. Biaya administrasi : Rp 250.000,00

Apabila nasabah telah mengetahui syarat dan ketentuan pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR), nasabah diharuskan melengkapi persyaratan kemudian di analisis oleh pihak bank dari dokumen yang telah diserahkan untuk kemudian dilakukan wawancara.⁴⁹

3. Wawancara

Dalam tahap ini dilakukan tanya jawab yang berkaitan tentang usaha yang dimiliki calon debitur dan dilakukan pendekatan untuk mendapatkan informasi lebih banyak mengenai calon debitur. Pihak bank harus teliti untuk mengetahui apakah nasabah memiliki kriteria yang baik dan layak dalam mendapatkan kredit.⁵⁰

4. Analisa

Analisa dalam kredit merupakan proses yang dilakukan bank dalam menentukan kelayakan debitur untuk memperoleh keyakinan, apakah pemohon kredit mempunyai kemampuan dan kemauan memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pinjaman. Dalam proses analisa dilakukan sesuai dengan Prinsip 5C yang terdiri atas Watak (*character*),

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

watak dari calon debitur merupakan faktor yang sangat dipertimbangkan dalam pemberian kredit maka dari itu bank harus yakin bahwa calon debiturnya selalu menepati janji dan tidak terlibat dengan hal yang berkaitan dengan kriminalitas misalnya penipuan, Modal (*capital*), bank harus meneliti calon debitur dengan mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya. Ini diperlukan dalam pemberian kredit dalam jangka pendek maupun jangka panjang, Kemampuan (*capacity*) untuk kemampuan dari calon nasabah harus diketahui secara pasti pendapatan atau usaha untuk menjamin nasabah dapat melakukan pembayaran kembali atas kreditnya dikemudian hari, Kondisi ekonomi (*condition of economic*) kondisi ekonomi perlu diketahui pihak bank agar diketahui dalam kurun waktu tertentu apakah calon debitur sanggup dalam memenuhi perjanjiannya, dan Jaminan (*collateral*) jaminan harus dilihat dengan baik karena merupakan langkah terakhir bila nasabah tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi.⁵¹

5. Slik (Sistem Layanan Informasi Keuangan) / *iDeb*

iDeb merupakan pengecekan catatan atau pinjaman calon debitur di perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Hal ini dilakukan agar mengetahui kemampuan calon debitur mengangsur (mampu atau tidak mengangsur) pinjaman yang ada. Apabila calon debitur memenuhi syarat maka permohonan kredit dikabulkan.⁵²

⁵¹ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

⁵² Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

6. Survei

Survei ditinjau dengan cara pemeriksaan terhadap aset yang dimiliki calon debitur apakah memenuhi kriteria atau tidak.⁵³

7. DUP (Daftar usulan Pemohon)

DUP adalah daftar berkas kelengkapan mengenai calon debitur dan hasil wawancara yang telah dilakukan. DUP langsung bisa dibuat untuk calon debitur yang berpenghasilan tetap seperti pegawai negeri.⁵⁴

8. Realisasi kredit

Berkas–berkas mengenai calon debitur dari tahap awal hingga DUP diserahkan pada komisi pemutus kredit untuk di setujui. Dalam tahap ini dilakukan survei bagi calon debitur yang berpenghasilan tidak tetap apakah memenuhi kriteria atau tidak, apabila tidak memenuhi kriteria maka dibuat surat penolakan, jika memenuhi kriteria maka dibuat SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Pihak bank akan memberikan surat kepemilikan rumah setelah calon debitur melunasi kewajibannya. Pihak bank akan melakukan taksasi berkaitan dengan jumlah pinjaman yang diberikan kepada calon debitur, setelah melakukan taksasi, pihak bank memberikan realisasi kepada debitur sesuai kesepakatan awal dengan menandatangani perjanjian di hadapan notaris (Akad pembiayaan).⁵⁵

⁵³ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Kumala Jodi selaku MCFU Head di bank BTN Syariah pada tanggal 5 September 2022

Pada hakikatnya seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang telah disepakati bersama , maka timbullah hak dan kewajiban yang mengikat untuk melakukan kewajiban (prestasi) yang telah diperjanjikan. Berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak kedua belah pihak bahwa kepercayaan itu berupa pemberian prestasi untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Namun kredit bermasalah atau kredit macet selalu ada dalam kegiatan perkreditan. Bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit yang bermasalah, yang dilakukan bank hanya berusaha meminimalisir besarnya kredit yang bermasalah. Hal ini disebabkan oleh kendala nasabah yang sudah memiliki tunggakan dan karena satu dan lain hal menjadi sulit dalam membayar angsuran yang dibebankan.

Tabel 1
Jumlah Nasabah Pengajuan KPR dan Jumlah Nasabah Kolektibilitas Macet

No	Tahun/Periode	Jumlah Nasabah KPR	Jumlah nasabah Kolektibilitas Macet
1	2019	2.163	102
2	2020	1.998	115
3	2021	2.069	111

Sumber data : Bank BTN Syariah Kota Makassar , Tahun 2022

Beberapa faktor yang menyebabkan debitur wanprestasi pada pelaksanaan kredit kepemilikan rumah yaitu faktor kesengajaan dari pihak nasabah atau faktor yang disebabkan ekonomi nasabah yang sedang menurun⁵⁶. Berdasarkan tabel 1, pada tahun 2019 terdapat 102 nasabah

⁵⁶ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

yang wanprestasi , sedangkan pada tahun 2020, terdapat 115 orang yang mengalami hambatan pada angsurannya. Penyebab menurunnya kualitas pembayaran angsuran pada tahun 2020 dikarenakan dampak dari wabah *covid-19* yang membuat usaha atau penghasilan para nasabah berkurang bahkan sampai usahanya tutup.⁵⁷ Pada tahun 2021 jumlah nasabah wanprestasi menurun menjadi 111 orang. Menurut hasil wawancara terhadap beberapa nasabah wanprestasi mengatakan bahwa faktor terhambatnya pembayaran angsuran disebabkan PHK dan penurunan pemasukan karena dampak wabah *covid-19*.

Nasabah Bank BTN Syariah mengatakan:

“Saya terlambat membayar angsuran karena saat itu terjadi PHK besar-besaran di tempat saya bekerja, saya juga korban PHK. Saat itu kasus *covid-19* sedang melonjak.”⁵⁸

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa faktor terhambatnya pembayaran angsuran karena kondisi ekonomi, yaitu nasabah tidak mempunyai penghasilan untuk memenuhi kewajibannya selaku debitur dalam pembayaran angsuran karena di PHK.

Adapun nasabah lain dari Bank BTN syariah mengatakan :

“Tahun lalu saya terhambat dalam pembayaran angsuran karena kurangnya pemasukan dari usaha yang saya jalankan, bahkan kadang sampai tidak ada pemasukan per harinya .”⁵⁹

⁵⁷ Wawancara dengan Ibu Ica selaku karyawan bank BTN Syariah , pada tanggal 28 September 2022

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Ahmad selaku nasabah Bank BTN syariah, pada tanggal 28 September 2022

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah yaitu usaha yang dijalankan mengalami penurunan pemasukan.

Selain itu ada beberapa faktor lain yang menyebabkan wanprestasi yaitu:⁶⁰

1. Angsuran hutang pokok atau bunga tidak dibayar tepat waktu, dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa debitur telah lalai dalam memenuhi kewajibannya.
2. Nasabah tidak mempunyai penghasilan atau penghasilan nasabah berkurang dalam pembayaran angsuran karena adanya pemutusan hubungan kerja (PHK) terhadap nasabah.
3. Menurunnya tingkat pembayaran angsuran karena penghasilan nasabah tidak menentu dan terjadi penurunan kondisi keuangan . Dalam hal ini dapat dipahami bahwa salah satu kendala bagi debitur adalah faktor penghasilan yang tidak menentu.
4. Dari karakter debitur sendiri yang kurang baik karena dengan sengaja menyepelekan angsuran dan tidak membayar angsuran dalam beberapa bulan.
5. Nasabah lalai terhadap pembayaran angsuran karena masalah internal terhadap pasangannya yang menyebabkan terjadinya perceraian. Pembayaran angsuran terhambat karena belum ada ketetapan dari

⁵⁹ Wawancara dengan Ibu Dewi selaku nasabah Bank BTN syariah, pada tanggal 28 September 2022

⁶⁰ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

pengadilan agama bahwa rumah itu jatuh ke tangan siapa, karena rumah yang dimiliki setelah pernikahan merupakan harta gono gini .

6. Nasabah tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya karena usaha yang sedang dijalankannya mengalami penurunan pemasukan atau bahkan bangkrut.
7. Kebutuhan utama yang bersifat mendadak seperti adanya keluarga yang sakit dan harus dibawa ke rumah sakit dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit menjadikan nasabah terpaksa menunda pembayaran angsuran KPR.

Dalam kasus kredit bermasalah, debitur telah dianggap mengingkari janji untuk membayar bunga dan/atau kredit pokok yang telah jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran, dengan demikian dapat dikatakan bahwa kredit bermasalah didalamnya meliputi kredit macet, namun tidak semuanya kredit yang bermasalah adalah kredit macet.

Dari aspek kemampuan pembayaran angsuran oleh debitur digolongkanlah sebagai berikut:⁶¹

- a. Kolektibilitas 1 (lancar), yaitu secara umum dapat dikatakan kredit yang diberikan tidak mengalami tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga atau cerukan karena penarikan.
- b. Kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus) dibedakan menjadi 3 yaitu :
kolektibilitas 2 billing 1 apabila nasabah menunggak angsuran

⁶¹ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

pembiayaan selama 1 sampai 30 hari, kolektibilitas 2 billing 2 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 31 sampai 60 hari, kolektibilitas 3 billing 3 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 61 sampai 90 hari.

- c. Kolektibilitas 3 (Kurang lancar), kurang lancar apabila tunggakan 91 sampai 120 hari.
- d. Kolektibilitas 4 (Diragukan) dibedakan menjadi 2 yaitu: kolektibilitas 4 billing 1 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 121 sampai 150 hari, kolektibilitas 4 billing 2 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 151 sampai 180 hari. Nasabah digolongkan ke dalam golongan Diragukan
- e. Kolektibilitas 5 (Macet), yang telah melampaui 180 hari (6 bulan lebih) yaitu kredit yang tidak dapat diselamatkan dan telah dilakukan penanganan untuk penyelesaiannya.

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*.

B. Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kendala yang sering terjadi dalam pemberian KPR adalah terjadinya wanprestasi dari pihak debitur. Keadaan wanprestasi adalah dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang

diperjanjikan, seperti tidak membayar angsuran bulanannya ataupun jumlah angsuran bulanannya kurang dari jumlah yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit atau tidak melunasi kewajiban angsuran.

Berdasarkan tingkat risiko, Kredit dalam pengawasan khusus (KDPK) dibedakan menjadi : ⁶²

1. Kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian Khusus (*social mention*).
2. Kredit bermasalah dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan, dan macet (*non performing loan*). Pada kasus *non performing loan* akan diserahkan pada petugas *consumer assets* . Tugas *consumer assets* adalah penyelamatan agunan dan membujuk agar nasabah menyerahkan agunan secara sukarela.

Berikut adalah tahapan yang dilakukan bank dalam membuat peringatan terhadap debitur yang tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam akad.⁶³

1. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun tulis dan dalam bentuk surat atau akta lain yang sejenis berupa pernyataan lalai yang dikirim ke alamat nasabah.
2. Memberikan Surat Peringatan Satu (SP 1) dengan tenggat 3 minggu sejak surat diterbitkan kepada nasabah, apabila nasabah tidak merespon SP 1 dan tenggat sudah lewat maka nasabah akan diberikan Surat Peringatan Kedua (SP 2) dengan tenggat yang sama

⁶² Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁶³ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

dan jika masih tidak ada respon, datanglah SP3 yang tenggatnya hingga 4 minggu .

3. Saat tenggat SP3 berakhir dan tidak ada tindak lanjut maka dilakukan penyemprotan di dinding rumah dan pemasangan papan peringatan lalu perwakilan bank memberikan Surat Panggilan kepada nasabah .
4. Jika surat panggilan tidak direspon dengan baik, maka nasabah mendapatkan Surat Somasi.
5. Memberikan Surat Lelang kepada nasabah secara sepihak.

Surat peringatan dibuat sebagai bentuk peringatan bahwa nasabah mengalami keterlambatan dalam melakukan pembayaran . Adapun isi dari surat peringatan yaitu berisi jumlah tunggakan nasabah. Maksud dari pemberian SP adalah sebagai berikut:⁶⁴

1. Surat Peringatan I

Nasabah yang melakukan wanprestasi harusnya terbuka dalam memberikan penjelasan mengenai keterlambatan membayar angsuran sehingga pihak bank akan mencari jalan keluar bagi permasalahannya. Apabila dengan pemberian Surat Peringatan (SP I) tapi nasabah masih belum membayar angsuran, maka pihak bank mengeluarkan Surat Peringatan II.

2. Surat Peringatan II

Dalam SP II pihak bank mengingatkan kepada nasabah untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran, apabila peringatan

⁶⁴ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

itu tidak dilakukan nasabah, pihak bank akan mengambil tindak lanjut berupa penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan. Jika nasabah telah memenuhi kewajiban membayar angsuran, maka SP II ini akan gugur. Tapi akan digunakan sebagai dasar tindakan pihak bank apabila suatu hari nasabah melakukan kembali kelalaian pembayaran angsuran pembiayaan.

3. Surat Peringatan III

Nasabah yang sudah diperingatkan melalui SP II tetapi sama sekali tidak ada tindakan maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Peringatan III. nasabah akan digolongkan kedalam “Nasabah Wanprestasi” apabila tidak ada tindakan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran pembiayaan. Pihak bank akan menempuh jalur hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti penyemprotan dengan tulisan “Rumah ini dalam pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah Kota Makassar”, dikenakan biaya administrasi dan biaya litigasi sesuai kebutuhan, pelaksanaan lelang, dan pengosongan agunan.

Apabila seorang debitur telah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, tetapi ia tetap tidak melakukan prestasinya debitur berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap debitur dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana sanksi yang dapat diterapkan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi. Umumnya penyelesaian

wanprestasi dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara ada 2 cara yaitu litigasi dan non litigasi.⁶⁵

Penyelesaian nasabah wanprestasi secara litigasi yaitu:

1. Melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara)
 - a. Penyerahan pengurusan Piutang di tingkat pertama yaitu piutang yang sudah jatuh tempo namun belum termasuk macer diselesaikan oleh pihak bank. Bilamana sudah macet bank wajib menyerahkan pengurusannya kepada PUPN.
 - b. Lalu oleh Ketua PUPN diterbitkanlah Surat Penerimaan Piutang Negara (SP3N) dengan ini pengurusan piutang negara beralih ke PUPN dan penyelenggaraan pelaksanaan akan dilakukan oleh BUPLN.⁶⁶

2. Surat Paksa

Jika penanggung hutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan , maka selanjutnya diterbitkan surat paksa dan sekaligus penagihan.⁶⁷

3. Pengeksekusian agunan/jaminan

Kredit pemilikan rumah adalah pinjaman yang didukung dengan jaminan berupa properti (rumah) serta merupakan sebuah perjanjian kontrak antara kreditur dan debitur, dimana debitur menyerahkan

⁶⁵ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁶⁶ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

pertanggungan propertinya sebagai jaminan atas pembayaran utang atas pembelian properti tersebut. Bagi pihak bank dengan ditentukan dari awal tentang apa yang menjadi jaminan terhadap kredit yang diberikan akan memudahkan bagi bank untuk melakukan eksekusi bila terjadi wanprestasi karena sudah tertentu apa yang menjadi agunannya. Maka jika terjadi kredit macet akan dilakukan penjualan tunai atas agunan. Pihak bank memiliki hak untuk melaksanakan dan mengambil tindakan terhadap barang jaminan dengan melakukan eksekusi berupa pelelangan berdasarkan ketentuan perundang undangan yang berlaku. Pelelangan oleh bank BTN Syariah dilakukan di pengadilan agama dan harus dilampirkan surat pemanggilan bermusyawarah terhadap debitur terkait penyelesaian wanprestasi . Dalam hal ini nasabah wajib dibuatkan berita acara , apabila nasabah datang tapi sudah tidak memiliki kemampuan untuk membayar akan langsung dilakukan pelelangan.⁶⁸

4. Penyitaan

Dalam jangka waktu 1 (satu) hari setelah diterimanya Surat Paksa, BPPN berwenang melakukan sita eksekusi atas seluruh kekayaan debitur termasuk yang berada dipihak ketiga kecuali barang-barang yang masih dibutuhkan untuk kelangsungan hidupnya. Surat penyitaan harus memenuhi syarat Pasal 58 dan dilakukan oleh juru sita dibantu 2 (dua)

⁶⁸ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

orang saksi dan dituangkan dalam berita acara penyitaan. Berita acara penyitaan diserahkan pada kantor pertahanan.⁶⁹

Untuk penyelesaian secara non litigasi di bank BTN Syariah yaitu:⁷⁰

1. Penyelesaian Melalui Perundingan.

Dalam hal ini nasabah dipanggil untuk bermusyawarah dengan secara kekeluargaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada nasabah yang mengalami penunggakan kemudian membicarakan alternatif dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Jika nasabah berbicara secara jujur dan terbuka berarti nasabah memiliki kemauan untuk menyelesaikan masalah dengan bank sehingga bank dapat memutuskan atau mengambil tindakan penyelesaian. Pihak bank BTN Syariah melakukan upaya restrukturisasi sebagai cara yang diberikan kepada nasabah yang mempunyai itikad baik dan karakter jujur. Pola restrukturisasi kredit adalah sebagai berikut :⁷¹

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali) adalah kebijakan Bank Tabungan Negara Syariah memberikan keringanan terhadap nasabah menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk penundaan masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran pembiayaan KPR. Misalkan dalam perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR dari 5 tahun menjadi 6 tahun dengan demikian

⁶⁹ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁷⁰ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁷¹ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

jumlah angsuran akan menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran.⁷²

- b. *Reconditioning* (Persyaratan kembali) yaitu dilakukan perubahan sebagian atau seluruhnya mengenai persyaratan pembiayaan seperti jadwal pembayaran, jumlah angsuran, perubahan nisbah atau bagi hasil. Nasabah yang hendak melakukan *reconditioning* harus mengajukan surat secara tertulis pada pihak bank yang isinya memuat alasan nasabah mengajukan *reconditioning* dan menyebutkan kesanggupan untuk melunasi kewajibannya.⁷³
- c. *Restructuring* (Penataan kembali) yaitu dengan membuat akta perjanjian yang baru yang merubah tentang besaran angsuran, jangka waktu dan lain sebagainya. Restrukturisasi hanya dapat dilaksanakan apabila masih ada kemampuan dari nasabah untuk membayar kewajibannya tetapi kemampuannya menurun. Tapi tidak boleh dilakukan hanya semata-mata mengubah yang macet menjadi lancar. Harus melihat kemampuan dan kemauan nasabah terlebih dahulu. Hal ini dilakukan untuk membantu nasabah kembali normal dalam permasalahan yang dialaminya terutama dalam hal kewajiban pembayaran angsuran pada waktu yang telah disepakati bersama.⁷⁴

⁷² Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah, pada tanggal 5 September 2022

⁷³ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah, pada tanggal 5 September 2022

⁷⁴ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah, pada tanggal 5 September 2022

2. *Cessie* (Prosedur Pengalihan Utang) merupakan pengalihan seluruh hutang/kewajiban debitur (berikut aset) kepada pihak lain yang memenuhi ketentuan bank yang berlaku. Biasanya diberikan kepada debitur yang mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran dan untuk mengatasinya debitur yang bersangkutan menginginkan dan/atau menyetujui untuk mengalihkan kewajibannya sebagai debitur KPR kepada pihak lain (calon debitur baru).⁷⁵

3. Pengurangan Tunggakan Bunga

Pemberlakuan kewajiban pembayaran dibawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran tunggakan bunga yang belum dipenuhi.⁷⁶

4. Penurunan Suku Bunga Kredit

Pemberlakuan suku bunga kredit dibawah suku bunga yang berlaku, Biasanya diberikan kepada debitur yang kooperatif dan nyata nyata mempunyai itikat baik untuk memenuhi kewajibanya pada bank, namun belum memiliki kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku.

5. Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit.

Keringanan yang diberikan kepada debitur untuk membayar tunggakan pokok kredit kurang dari/lebih kecil tunggakan pokok kredit

⁷⁵ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁷⁶ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

yang seharusnya dibayar. Biasanya diberikan kepada debitur kooperatif dan mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya namun debitur belum memiliki kemampuan yang memadai, Selain itu debitur memiliki *treck record* / kinerja kredit yang baik.⁷⁷

6. Pengurangan tunggakan pokok kredit hanya diberikan apabila debitur melunasi seluruh tunggakan pokok kredit yang tersisa dan meneruskan membayar angsuran secara rutin atas sisa kredit.

Dalam berjalannya KPR, selalu ada risiko terjadinya kasus wanprestasi. Maka dari itu bank harus senantiasa memiliki cara dalam menangani kasus wanprestasi terhadap nasabah.

Nasabah Bank BTN Syariah mengatakan:

“Saat itu saya di kunjungi oleh pegawai bank btn syariah untuk dilakukan pembinaan, saya menjelaskan adanya kendala saya dalam pembayaran angsuran karena saya di PHK. Tapi saya masih mempunyai niat untuk membayar angsuran tersebut , oleh karena itu pihak bank memberi solusi untuk direstrukturisasi dalam bentuk persyaratan ulang(*reconditioning*). Pihak bank memberi solusi untuk perubahan terhadap sebagian atau seluruh persyaratan tanpa menambah sisa pokok kewajiban angsuran KPR saya”.⁷⁸

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa karena itikad baik dari nasabah yang berbicara jujur tentang kondisi ekonominya , bank

⁷⁷ Wawancara dengan Ibu Nurhidayah Setiono selaku Branch CWO Head bank BTN Syariah , pada tanggal 5 September 2022

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Ahmad selaku nasabah Bank BTN syariah, pada tanggal 28 September 2022

memberikan solusi berupa restrukturisasi dalam bentuk persyaratan ulang (*reconditioning*). Cara persyaratan ulang yang dilakukan bank adalah melakukan perubahan terhadap sebagian atau seluruh persyaratan tanpa menambah sisa pokok kewajiban angsuran. Pada nasabah yang di PHK, bank memberikan kesempatan selama 3 bulan untuk mencari pekerjaan dan diberikan waktu selama 3 bulan lamanya tidak membayar angsuran pembiayaan KPR nya. Akan tetapi pada bulan ke 4 nya nasabah tersebut kembali mengangsur pembiayaan KPR nya serta angsuran selama 3 bulan yang belum di bayar dipindahkan ke bulan berikutnya.

Adapun nasabah Bank BTN Syariah mengatakan:

"Karena keterlambatan saya dalam membayar angsuran pegawai bank btn syariah datang mengunjungi saya dan melakukan pembinaan, saya menjelaskan kendala saya dalam membayar angsuran karena usaha yang saya jalankan mengalami penurunan pemasukan, namun saya masih memiliki kemauan dalam membayar angsuran tersebut. Karena itu pihak bank memberi solusi untuk direstrukturisasi dalam bentuk *rescheduling* (penjadwalan ulang). Pihak bank menyarankan untuk perpanjangan jangka waktu jatuh tempo terhadap angsuran KPR saya"⁷⁹. Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa karena nasabah masih memiliki kemauan untuk membayar angsuran tapi terkendala karena kurangnya pemasukan dari usaha yang dijalankan , pihak bank membantu nasabah dengan cara *rescheduling* (penjadwalan ulang).

⁷⁹ Wawancara dengan Ibu Dewi selaku nasabah Bank BTN syariah, pada tanggal 28 September 2022

Rescheduling (penjadwalan ulang) yang dilakukan bank yaitu dengan cara penambahan jangka waktu dalam pembayaran angsuran. Nasabah mempunyai jangka waktu lebih lama kurang lebih 5 bulan untuk mengembalikan angsuran .

Dalam kasus wanprestasi ini, nasabah yang masih mempunyai itikad baik serta kemampuan untuk membayar angsuran memilih untuk penyelesaian secara non litigasi. Penyelesaian secara non litigasi ditempuh dengan cara bermusyawarah atau restrukturisasi. Dengan ini nasabah dapat menceritakan apa yang terjadi sebenarnya dan terbuka tentang kondisi keuangan dan kemampuannya terhadap pihak bank.

Restrukturisasi berupa persyaratan ulang (*reconditioning*) dan penjadwalan ulang (*rescheduling*) tidak semata mata diberikan kepada nasabah untuk mengembalikan angsuran yang macet ke lancar. Hal ini diteliti pihak bank dengan cara menganalisa permasalahan dan memahami kapasitas nasabah atau kondisi nasabah apakah nasabah benar memiliki kemauan dan kemampuan dalam memenuhi kewajibannya. Dengan itu pihak bank dapat memberikan solusi dengan mengambil tindakan untuk mengatasi masalah sesuai dengan peraturan yang berlaku di BTN Syariah yang tentunya berdasarkan dengan prinsip syariah.

Penyelesaian secara non litigasi yang dilakukan pihak bank untuk nasabah yang mengalami wanprestasi bertujuan agar nasabah dapat lancar kembali dan menyelesaikan kewajibannya serta mengurangi jumlah nasabah yang mengalami wanprestasi. Dalam proses ini bank akan

menilai kemampuan nasabah dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sebelum memberikan keringanan agar dapat mempertimbangkan apakah nasabah bisa mendapatkan penjadwalan ulang kredit, perubahan syarat peminjaman termasuk jadwal pembayaran dan jangka waktu kredit dan juga keringanan bunga.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penulis pada Bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi pada bank BTN Syariah yaitu karena faktor ekonomi, adapun beberapa faktor lain dampak dari wabah *covid-19* yaitu PHK (Pemutusan Hubungan Kerja), adanya kebutuhan mendadak seperti anggota keluarga yang sakit sehingga membutuhkan biaya besar, menurunnya kondisi keuangan karena pemasukan usaha kurang lancar atau bahkan usahanya tutup, adapun dari karakter debitur sendiri yang sengaja tidak membayar angsuran, dan masalah internal terhadap pasangan karena rumah merupakan harta gono gini.
2. Proses Penyelesaian Kredit bermasalah pada Bank Tabungan Negara Syariah dapat dilakukan melalui : Jalur Litigasi, Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur litigasi yaitu dengan pelelangan agunan, penerbitan surat paksa dan penyitaan sedangkan jalur non Litigasi merupakan penyelesaian yang ditempuh dengan cara bermusyawarah dan melalui proses restrukturisasi dengan cara *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*, *Cessie* (prosedur pengalihan hutang), pengurangan tunggakan bunga, pengurangan tunggakan pokok kredit, penurunan suku bunga kredit.

B. Saran

1. Dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah harus ditingkatkan pengawasannya, lebih teliti dan berhati-hati dalam melakukan analisis serta menerapkan prinsip 5C terhadap debitur . Hendaknya mempersiapkan segala sesuatunya dengan baik dengan harapan sebagai antisipasi terjadinya wanprestasi atau kredit macet yang disebabkan oleh nasabah yang tidak memiliki kesiapan untuk menjalankan kewajibannya.
2. Upaya penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) sebaiknya didahulukan penyelesaian secara bermusyawarah. Bagi pihak debitur dapat mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan bank dari awal permohonan kredit sampai pelunasan kredit selesai dengan baik agar tidak terjadi kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Hery .(2020). **Dasar-Dasar Perbankan** . Jakarta : Grasindo.
- Munir Fuady. (2002). **Hukum Perkreditan Kontemporer**. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Nanda Amaliah. (2012). **Hukum Perikatan**. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press.
- I Ketut Oka Setiawan. (2015). **Hukum Perikatan**. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Viswandro. (2014). **Kamus Istilah Hukum**. Yogyakarta: Medpress Digital,
- R.Subekti. (1983). **Hukum Perjanjian**. Jakarta: PT Intermasa.
- - - - - . (2005). **Hukum Perjanjian**, Jakarta: Intermasa.
- Mariam Darus Badruizaman.(1996). **KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan**, Bandung: Alumni.
- Selle (2019). **Hukum Kontrak Teori Dan Praktik. Makassar** : CV Social Politic Genius (SIGn).
- Hermansyah. (2005). **Hukum Nasional Perbankan**. Jakarta: Kencana .
- Taswan. (2003). **Akuntansi Perbankan**. Yogyakarta : UPP AMP YKPN
- Andika Persada Putera. (2021). **Hukum Perbankan**. Surabaya : Scopindo Media Pustaka.
- Sentosa Sembiring.(2000). **Hukum Perbankan**.Bandung: Mandar Maju,
- Yahman. (2014). **Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan**. Jakarta : Kencana.
- Salim H.S. (2003). **Hukum Kontrak (Teori dan Penyusunan Kontrak)**. Jakarta : Sinar Grafika.
- Johannes Ibrahim Kosasih. (2019). **Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit**. Jakarta Timur : Sinar Grafika.
- Mukhlidin. (2021). **Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan**. Jawa Tengah : PT.Nasya Expanding management.

Asnawi, Natsir M. (2019). ***Hukum Acara Perdata-Teori ,Praktik, dan Permasalahannya Di Peradilan Umum dan Peradilan Agama.*** Yogyakarta: UII Press

B. Perundang-Undangan dan Peraturan

Undang-undang Republik Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 24/3/PBI/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/13/PBI/2021 Tentang Rasio Pembiayaan Inklusif Makroprudensial Bagi Bank Umum Konvensional, Bank Umum Syariah, Dan Unit Usaha Syariah

Pasal 1243 KUH Perdata tentang Ganti Rugi

Pasal 1234 KUH Perdata tentang Perikatan

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

C. Artikel Jurnal

R.Juli Moertiono. (2021). ***Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum . AFoSJ-LAS, Vol.1. No.3.***

Christoforus Valentino Alexander Putra. (2017). ***Urgensi Klausula Dalam Perjanjian Kerja. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Udayana. Volume 39 No1.***

Retna Gumanti. (2012). ***Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata). Jurnal Pelangi Ilmu, VOL 05, NO 01.***

Hasan Abdurahman, Asep Ririh Riswaya. (2014). ***Aplikasi Pinjaman Pembayaran Secara Kredit Pada Bank Yudha Bhakti. Jurnal Computech & Bisnis. Vol 8. No.2.***

- Kristiani, L. E. (2015). ***Analisis Prosedur Kebijakan Pemberian Kredit Pada Bank Jatim Cabang Kediri. Skripsi. Universitas Nusantara PGRI, Kediri.***
- Widayati, Ratna; Maiwati, Sepni. (2019). ***Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung.***
- Wahyudi Triaji. (2008) ***Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Nisp Tbk. Cabang Yogyakarta, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponogoro Semarang.***
- Ratna Widayati, Sepni Maiwati. (2019). ***Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung, OSF Preprints***
- Alanshari F & Marlius D. (2018). ***Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi.***
- Mulada, D. A., & Rahman, A. (2020). ***Peralihan Kredit kepemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank. PETITUM, Vol. 8, No.2, 89-99.***
- Bernat Panjaitan, S.H., M.Hum. (2013). ***Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank. Jurnal Ilmiah Advokasi Vol 1, No 1 (2013)***
- NA Sinaga, N Darwis. (2020). ***Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Mitra Manajemen.***
- Niru Anita Sinaga, Nurlily Darwis. (2015). ***Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Mitra Manajemen Vol 7, No 2***