

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia. Tbk,
Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung)**

(Skripsi)

Oleh :

SETO BRAHMANTO



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2016**

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia. Tbk, Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung)

**Oleh:
SETO BRAHMANTO**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah. Pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar atau dapat disebut kredit macet. Hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal-hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai pertama, mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung (UNILA) dan kedua, upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

Penelitian ini adalah jenis penelitian normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, dan bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, kemudian analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, mekanisme pemberian Kredit Pemberian Rumah (KPR) pada Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung diawali dari permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, keputusan atas permohonan kredit, penolakan ataupun persetujuan permohonan kredit,

pencairan kredit serta yang terakhir pelunasan kredit. Sedangkan kriteria macet yang ditetapkan Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung yaitu dimulai dari lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan kredit macet.

Kedua, upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya dimulai dari upaya pihak kreditor, yaitu upaya secara administrasi perkreditan dan upaya penyelesaian melalui hukum. Sedangkan upaya dari pihak debitur adalah dengan mengajukan berbagai proses untuk penjadwalan kembali agar di perpanjang waktu pembayaran Kredit Pemilikan Rumahnya. Terakhir adalah upaya dari pihak *developer* atau pengembang yaitu dengan melakukan *Buy Back Guarantee*.

Kata Kunci : Sengketa, Kredit Macet, Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah.

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia. Tbk,
Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung)**

Oleh

SETO BRAHMANTO

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA ATAS KREDIT
MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus pada PT. Bank Negara Indonesia. Tbk,
Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung)**

Nama Mahasiswa : **Seto Brahmanto**

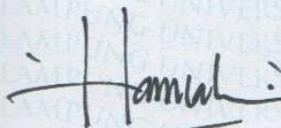
No. Pokok Mahasiswa : 1212011316

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

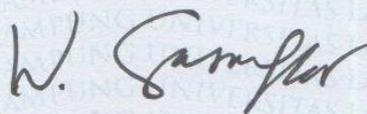


Dr. Hamzah, S.H., M.H.
NIP 19690520 199802 1 001



Dita Febrianto, S.H., M.H.
NIP 19840130 200812 1 004

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan



Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum.
NIP 19580527 198403 1 001

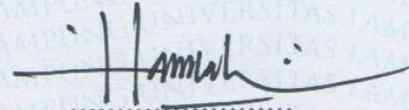
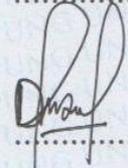
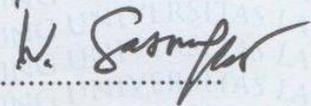
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. Hamzah, S.H., M.H.**

Sekretaris/Anggota : **Dita Febrianto, S.H., M.H.**

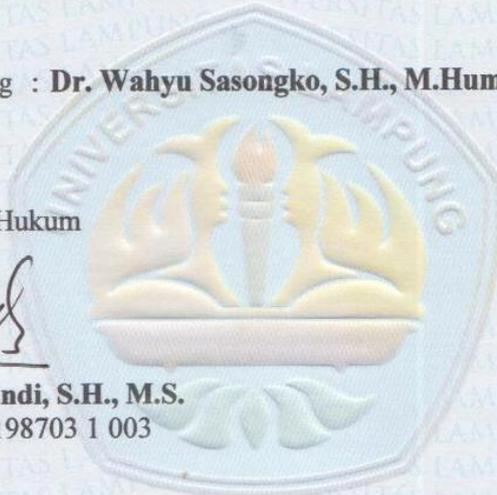
Penguji
Bukan Pembimbing : **Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum.**


.....

.....




Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S.
NIP 19621109 198703 1 003



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **25 April 2016**

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Seto Brahmanto dilahirkan di Tanjung Karang Bandar Lampung, pada tanggal 13 Agustus 1994, dan merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis lahir dari pasangan suami istri dari Bapak Dwi Haryono dan Ibu Ninik Satyaningwati. Penulis sekarang bertempat tinggal di Perumahan Bumi Puspa Kencana Blok DD1 Gedung Meneng Rajabasa Bandar Lampung.

Penulis pernah menempuh pendidikan di TK Kartika Jaya II-27 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2000, dan penulis melanjutkan di SD Kartika Jaya II-5 Bandar Lampung, yang diselesaikan pada tahun 2006, penulis melanjutkan Sekolah Menengah Pertama ditempuh di Sekolah Menengah Pertama Negeri 23 Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2009, dan menyelesaikan pendidikan di Sekolah Menengah Atas Yayasan Pembina Unila Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2012. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SNMPTN Tertulis pada tahun 2012, dan penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 40 hari di Desa Pulung Kencana, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat.

MOTO

Apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah.

Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.

(QS. Ali 'Imran ayat 159)

Kunci keberhasilan adalah doa kedua orangtua, maka dari itu

hormati dan patuh lah kepada kedua orangtua agar hidup

sukses dan berkah.

(Seto Brahmanto)

Berusaha lah semaksimal mungkin dengan penuh keyakinan karena

pasti ada Allah SWT di setiap usaha maksimal kita.

(Seto Brahmanto)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Atas Ridho Allah SWT dan dengan segala kerendahan hati
kupersembahkan skripsiku ini kepada:

Papa Dwi Haryono dan Mama Ninik Satyaningwati

Yang telah melahirkan dan membesarkanku

Terimakasih atas segala kasih sayang, doa dan dukungan dalam setiap langkah
yang ku ambil.

Kepada mbak dan adikku tersayang Mbak Shinta Nareswari dan Bimo Husodo

Yang selalu menemani, memberikan dukungan dan semangat.

Almamater tercinta Universitas Lampung

Tempatku menimba ilmu dan mendapatkan pengalaman berharga yang menjadi
sebagian jejak langkahku menuju kesuksesan.

SANWACANA

Alhamdulillah *rabbi'l'alam*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan sekalian alam yang maha kuasa atas bumi, langit dan seluruh isinya, serta hakim yang maha adil di *yaumul akhir* kelak. Sebab, hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung)”**. sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Penyelesaian penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;

2. Bapak Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung sekaligus Dosen Pembahas I yang telah memberikan saran dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Hamzah, S.H, M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;
4. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;
5. Ibu Kasmawati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan saran dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
6. Bapak Armen Yasir, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Akademik, yang telah membantu penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bapak/Ibu Dosen Bagian Hukum Keperdataan sumber mata air ilmuku yang penuh ketulusan, dedikasi untuk memberikan ilmu yang bermanfaat dan motivasi bagi penulis, serta segala kemudahan dan bantuannya selama penulis menyelesaikan studi;

8. Ibu Melsi selaku Kepala Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung yang mau meluangkan waktu untuk memberikan informasi demi kelancaran penulisan skripsi ini;
9. Spesial untuk keluarga tercinta, untuk Papa Dwi Haryono dan Mama Ninik Satyaningwati terimakasih banyak telah membesarkan dan membimbing Eto sampai saat ini, semoga Eto bisa membalas jasa kalian yang tidak terhingga, doakan anakmu ini sukses selalu. Untuk Mbak Shinta Nareswari yang paling cantik diantara kedua adiknya, terimakasih ya mbak selalu memberi motivasi dan semangat serta teguran apabila adik-adik mu ini salah, semoga menjadi dokter yang sukses. Untuk adikku Bimo Husodo yang kata orang-orang mirip banget, terimakasih sudah menjadi teman main dan teman berantem sejak kecil kadang-kadang sampai sekarang juga tapi justru itu yang bikin kangen. Terimakasih juga sudah sabar menghadapi mas mu ini yang suka jahil hehe.. ;
10. Untuk Pakde, Bude, Om, Tante, Bulik, Mas, Mbak serta adik-adik sepupuku yang ada di Lampung, Sragen, Solo, Temanggung, Jakarta terimakasih banyak sudah memberikan banyak motivasi dan arahan kepada penulis sehingga penulis bisa menjadi pribadi yang kuat dan cerdas.
11. Untuk Maya Rahmadhani yang sejak awal masuk kuliah sudah setia di samping mamas nya ini terimakasih banyak atas dukungan, semangat, serta motivasinya sehingga penulis bisa cepat menyusun skripsi sampai selesai. Terimakasih juga atas ekstra kesabarannya menghadapi kejahilan aku, jahil tanda sayang hehe..;

12. Untuk teman-teman NPM akhir Fakultas Hukum UNILA khususnya: Yudis, Yonef, duo Sandi, Wily Bibir, Wily Gentong, Ryan, Yoga, Komeng, Reza dan Tio terimakasih atas dukungan dan persahabatan kita, semoga dapat terbina dan tidak akan pernah terputus. Terimakasih juga udah mau dititipin absen;
13. Untuk teman-teman HIMA PERDATA : Putu, Iko, Christin, Sutiadi, Wayan Rasta, Lovia, Yasinta, Yusuf, Fadil, Gani dan rekan-rekan angkatan 2012 terimakasih atas kekeluargaan dan kebersamaan yang telah terjalin selama ini, semoga tidak akan terputus ditelan zaman;
14. Teman-teman KKN Desa Pulung Kencana : Nahdia, Ika, Uli, Sisil, Rahma dan Vina terimakasih atas kebersamaan selama 40 hari dan do'a dalam penulisan skripsi ini, semoga kita semua sukses seperti progja kita yang sukses juga;
15. Untuk Ipul Imam dkk : Ipul, Imam, Ali, Iyaji, Faisal, Satrio dan pasukan lainnya. Terimakasih sudah memberi dukungan dan semangat ketika penulis sedang malas. Penulis sudah semangat malah gentian kalian yang malas.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih

jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 13 April 2016

Penulis,

Seto Brahmanto

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
HALAMAN JUDUL	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xvi
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	11
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	12
3. Pembatalan Suatu Perjanjian	14
B. Tinjauan Tentang Kredit dan Kredit Macet	15
1. Pengertian Kredit dan Fungsi Kredit	15
2. Macam-Macam Kredit	16
3. Jenis-Jenis Kredit	18
4. Unsur-Unsur Kredit	20
5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	21
6. Pengertian Kredit Macet	21
7. Penyebab Kredit Macet	22
8. Pencegahan Kredit Macet	23
C. Tinjauan Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	27
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	27
2. Ketentuan dan Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	28
3. Penyelenggaraan Administrasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	29
D. Tinjauan Tentang Bank	33
1. Pengertian Bank	33
2. Jenis-Jenis Bank	35
3. Kegiatan Bank	37

E. Alur Pikir	39
III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	41
B. Lokasi Penelitian	42
C. Tipe Penelitian	42
D. Data dan Sumber Data	42
E. Metode Pengumpulan Data	43
F. Metode Pengolahan Data	44
G. Metode Analisis Data	45
IV. PEMBAHASAN	
A. Mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung (UNILA)	46
B. Upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya	63
V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	75
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai tempat berlindung dari segala cuaca sekaligus sebagai tempat tumbuh kembang komunitas terkecil manusia, yaitu keluarga. akan tetapi memiliki rumah bukanlah hal yang mudah. Mengingat harganya yang semakin melambung tinggi, kemudian seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi, dan pertumbuhan manusia itu sendiri, lahan untuk perumahan semakin berkurang. Berkurangnya lahan bagi perumahan mengakibatkan persaingan, sehingga membangun rumah membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Membangun ataupun membeli rumah memerlukan banyak dana. banyak masyarakat yang kesulitan memperoleh rumah. Padahal tidak semua orang mempunyai dana yang cukup, walaupun kebutuhannya akan rumah sudah cukup mendesak. Terutama masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah.

Permasalahan akan kebutuhan tempat tinggal ini, tentunya tidak akan menjadi permasalahan individu saja. Melainkan juga permasalahan yang wajib dihadapi bersama-sama oleh pemerintah maupun rakyatnya. Sebab bila semakin banyak rakyat tak berumah, tentunya akan menambah kawasan

kumuh di negara ini. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, maka pemerintah melalui lembaga perbankan membantu rakyatnya, terutama golongan ekonomi lemah, untuk mendapatkan rumah. Dengan bantuan tersebut, diharapkan dapat mengurangi kawasan kumuh sebagai akibat kesulitan mendapatkan rumah, sekaligus meningkatkan pembangunan negeri ini.

Bank sebagai lembaga keuangan, menjalankan fungsinya membantu pemerintah meningkatkan pembangunan dan membantu mengurangi kesulitan ekonomi masyarakat. Kata bank tidak asing lagi bagi kita, terutama yang hidup di perkotaan. Bahkan di pedesaan saat ini kata bank bukan merupakan kata yang asing dan aneh. Ada anggapan bahwa yang berhubungan dengan bank selalu ada kaitannya dengan uang. Di Indonesia, Undang-Undang yang mengatur tentang Perbankan adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-undang tersebut menjadi pedoman dan acuan bagi bank-bank yang ada di Indonesia dalam menjalankan kegiatan perbankan. Inti dari undang-undang tersebut adalah berisi tentang aturan-aturan atau tata cara dalam kegiatan perbankan di Indonesia agar para pelaku dalam kegiatan perbankan dapat menjalankan kegiatannya tersebut dengan lancar dan tidak ada yang namanya hambatan dalam kegiatan perbankan di Indonesia.

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan keuangan. Jadi dapat disimpulkan

bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya. Dalam kegiatan jasa bank lainnya terdapat salah satu jasa yaitu tentang pemberian kredit. Pemberian kredit digunakan untuk berbagai macam hal. Salah satu pemberian kredit dalam kegiatan jasa bank lainnya adalah program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tujuan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibentuk adalah untuk membantu dan membiayai masyarakat terutama masyarakat yang perekonomiannya lemah untuk mendapatkan kebutuhan atau konsumsi tahan lama seperti rumah dengan cara yang mudah karena pembayaran terhadap suatu rumah dapat dibayar secara kredit atau angsuran, tidak harus dibayar lunas. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah solusi yang sangat diharapkan bagi sebagian besar masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat digunakan untuk membeli rumah dengan berhutang pada bank terbukti cukup efektif membantu masyarakat. Masyarakat bisa mendapatkan rumah lebih mudah dari sebelumnya.

Zaman era globalisasi saat ini, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berkembang dengan banyak jenisnya dan permintaannya yang semakin meningkat. Berkembang serta meningkatnya permintaan akan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga tidak lepas dari andil para pihak yang terdapat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur. Secara singkat hubungan para pihak diatas dalam transaksi pengadaan rumah melalui Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) adalah konsumen (debitur) sebagai pembeli, membeli rumah dengan pengembang (*developer*) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa 70% konsumen meminjam/kredit melalui bank (kreditor), oleh bank pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian disalurkan/dicairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah. Jadi, pihak debitur hanya tinggal membayar angsuran atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada pihak bank (kreditor).

Kredit pengembang dengan cara kredit melalui bank jumlahnya relatif cukup besar. Mengantisipasi hal tersebut antara pengembang dan bank biasanya dalam praktek membuat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah. Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan *developer* adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah. Dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi *developer* tersebut dan dari sisi legal, diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya di dasari oleh perjanjian kerjasama.

Menurut hasil pembahasan dapat diketahui bahwa bentuk kerjasama antara *developer* dengan bank dalam pemberian fasilitas KPR menerapkan sistem kemitraaan/ kerjasama. Hubungan hukum antara bank dan *developer* dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat pada akta tertulis dibawah tangan yang ditandatangani diatas meterai. Isi perjanjian kerjasama

disesuaikan dengan keadaan status tanah dan bangunan, kelengkapan dokumen, reputasi *owner/developer*, dan sebagainya.

Hubungan hukum/perjanjian tersebut dapat dikategorikan ke dalam bentuk seperti yang dikutip dari situs www.hukum123.com sebagai berikut :

1. Hubungan antara konsumen dengan pengembang adalah hubungan jual beli (dalam hal ini adalah jual beli rumah)
2. Hubungan antara konsumen/debitur dengan bank adalah pinjam meminjam (dalam hal ini adalah kredit kepemilikan rumah)
3. Hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (dalam hal ini jaminan membeli kembali *Buy Back Guarantee* oleh pengembang).

Kenyataannya, pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Pada hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal – hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank.¹ Dengan kata lain, debitur kesulitan mengembalikan pinjaman atau hutangnya pada bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut dengan kredit macet. Pada bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan para pemilik saham bank tersebut, tetapi juga akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, dari berbagai lapisan dan tingkat kehidupan, yang dapat meresahkan masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara. Bisa dibayangkan jika terjadi

¹ <http://www.hukum123.com/trik-menyeseaikan-kredit-bermasalah-di-bank/> diakses pada tanggal 3 Januari 2016, 14.25 WIB

kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya karena perusahaan dilikuidasi (*insolvable*) dan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (*illiquid*), karena sebagian besar dana masyarakat yang ditiptkan pada bank, tertahan di tangan para debitur bank.

Kredit macet bagi dunia perbankan dapat membuat lumpuhnya suatu bank. Untuk itu, dalam menyalurkan kreditnya, bank juga melakukan penelitian atas peminjamnya. Para calon debitur diwajibkan mengisi formulir tertentu yang diajukan bank sekaligus memenuhi persyaratannya. Kemudian bank akan mempertimbangkan mengenai beberapa hal, termasuk kesanggupan calon debitur untuk membayar kembali pinjamannya. Meskipun demikian, masalah kredit macet bukan masalah yang mudah dielakkan. Maka diperlukan suatu pengaturan mengenai perlindungan terhadap bank selaku kreditur atas kasus kredit macet pada perjanjian kreditnya.

Pengertian dari kredit macet itu sendiri adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Hal ini terutama disebabkan oleh kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut

wanprestasi. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa : a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. b. melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Kasus kredit macet, pihak 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 KUHPerdara 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 berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.”²

Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ke tiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi. Untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak.³

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

³ *Ibid*

Setelah dilakukan banyak pertimbangan maka pihak bank atau pihak kreditur berhak melakukan penyitaan terhadap rumah yang dihuni oleh kreditur hasil dari kredit pemilikan rumah tersebut karena rumah tersebut merupakan hak dari pihak debitur apabila pihak kreditur sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Akan tetapi biasanya ada beberapa kasus dimana pihak kreditur tidak terima bahwa rumah tersebut akan disita, maka dari itu pentinglah bagi pihak bank atau pihak debitur berpedoman pada undang-undang yang berlaku baik berpedoman pada Undang-Undang Perbankan maupun undang-undang yang berkaitan dengan sita menyita dan tentang perkreditan. Jadi apabila ada pihak kreditur yang tidak terima rumahnya akan disita akan tetapi dia telah terbukti melakukan wanprestasi atau kredit macet maka dari pihak debitur dapat menjelaskannya berdasarkan undang-undang yang berkaitan agar pihak kreditur dapat menerima bahwa rumahnya memang harus disita. Jadi kreditur atau pihak bank mendapatkan perlindungan berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang terjadi, dalam hal ini penulis memiliki penelitian yang membahas tentang **“Penyelesaian Sengketa atas Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah”** yang mengambil Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia.Tbk, Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan di bahas penulis dalam penelitian ini mencakup tiga rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung (UNILA)?
2. Upaya-upaya apa yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan agar kita dapat mengetahui :

1. Untuk menganalisis secara lengkap mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta kriteria macet dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung (UNILA).
2. Untuk menganalisis secara lengkap upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk mengatasi kredit macet apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

D. Manfaat Penelitian

Dalam melakukan sebuah penelitian, seorang peneliti menjelaskan tentang kegunaan dari hasil penelitian yang terkait dengan masalah yang diteliti, misalnya manfaat bagi penulis/peneliti, bagi masyarakat umum, bagi bidang pendidikan, dan bagi seseorang yang membuat kebijakan. Pada suatu

penelitian terdapat dua manfaat yang di dapat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat ini menerangkan bahwa hasil penelitian sangat bermanfaat dalam memberikan sumbangan pemikiran atau menambah konsep-konsep, teori-teori pada pengetahuan dari penelitian yang sesuai dengan bidang ilmu dalam suatu penelitian. Pada manfaat teoritis sendiri merupakan hasil dalam bentuk teori yang diharapkan dapat memberikan sebuah sumbangan pemikiran dalam memperluas wawasan konsep tentang praktek di pekerjaan hukum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian dilakukan agar hasil yang diberikan bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memecahkan masalah yang berhubungan dengan topik atau fokus utama dari penelitian di atas. Penelitian berguna untuk memperbaiki, dan meningkatkan system secara teknis pada suatu keadaan yang di dasarkan pada penelitian yang dilakukan dan mencari solusi dalam memecahkan masalah yang ditemukan pada penelitian.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari Bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Untuk *verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian, dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan.⁴

Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵ Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak

⁴ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 3.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁶

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif adalah sebagai berikut:⁷

a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri artinya para pihak yang membuat perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam serta telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Dengan demikian, suatu perjanjian itu dianggap tidak ada apabila diberikan atau didasarkan karena kekeliruan, kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.

b. Kecakapan

Arti kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, yakni sesuai dengan ketentuan KUHPperdata, mereka yang telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah. Cakap juga berarti orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk

⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, cet. 1, Jakarta : Balai Pustaka, 1991, Hlm. 576.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

melakukan suatu perbuatan tertentu. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu : orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan, serta orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu seperti orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan.

c. Suatu Hal Tertentu

Artinya, dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya.
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetap ada pengecualiannya, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan yaitu: Tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak

bertentangan dengan undang-undang. Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, syarat kesatu dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berbicara mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif, karena berbicara mengenai objek yang diperjanjikan dalam sebuah perjanjian. Dalam perjanjian apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan, bilamana syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum. Artinya batal demi hukum bahwa, dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.

3. Pembatalan Suatu Perjanjian

Seperti diketahui ada 2 (dua) persyaratan yang menentukan sahnya suatu perjanjian, yaitu persyaratan subjektif (kecakapan dan kesepakatan) dan persyaratan objektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal). Apabila persyaratan tersebut tidak terpenuhi maka akibatnya ialah bahwa dengan tidak dipenuhinya persyaratan subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melalui pengadilan, sedangkan tidak terpenuhi syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum.

B. Tinjauan Tentang Kredit dan Kredit Macet

1. Pengertian Kredit dan Fungsi Kredit

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran dikemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang atau berbentuk uang. baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya adalah dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu. Kredit dalam bentuk uang lebih dikenal dengan istilah pinjaman.

Kredit atau *Credit* berasal dari kata *credere* artinya “kepercayaan”.

Menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan 1998, 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Fasilitas kredit yang berjalan dalam penilaian BI dikelompokkan dalam 5 golongan yaitu:⁸

- a. Golongan 1 = lancar (tanpa tunggakan)
- b. Golongan 2 = *special mention* / perhatian khusus (menunggak 1 bulan)
- c. Golongan 3 = kurang lancar (menunggak 3 bulan)

⁸ Nasrun Tamin, *Kiat Menghindari Kredit Macet*, Dian Rakyat, Jakarta, 2012, hlm 2

- d. Golongan 4 = diragukan (menunggak 6 bulan)
- e. Golongan 5 = macet (menunggak lebih dari 6 bulan)

Pada awal perkembangannya, kredit mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara social ekonomis baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik. fungsi nyata dari kredit itu sendiri adalah:⁹

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan

2. Macam-Macam Kredit

Ada beberapa macam arti kredit:¹⁰

- a. Berdasarkan sifatnya: Kredit langsung dan tidak langsung

Kredit langsung artinya kredit yang diberikan berupa uang. Kredit dari sudut ini bisa berbentuk produktif seperti kredit investasi, modal kerja, atau kredit konsumsi semisal untuk pembelian kendaraan, rumah dan lain-lain.

⁹ Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 372

¹⁰ Nasrun Tamin, *Op.Cit*, hlm. 6

Kredit tidak langsung berupa pemberian fasilitas garansi bank (Jaminan Bank). Jadi bank dalam hal ini memberikan jaminan kepada yang dikehendaki oleh debitor. Apabila terjadi wanprestasi maka kredit tidak langsung ini akan menjadi kredit langsung karena harus dibayarkan kepada yang terjamin dan langsung didudukkan dalam perjanjian kredit dengan orang yang meminta penerbitan jaminan tersebut ke bank.

b. Berdasarkan penggunaannya: Kredit Produktif dan Kredit Konsumtif

Kredit Produktif merupakan kredit yang digunakan untuk dapat menghasilkan uang kembali (produktif) seperti kredit untuk usaha dagang, untuk pembangunan pabrik (investasi), dan modal kerja untuk proses produksi. Kredit ini diberikan kepada perorangan, perusahaan ataupun koperasi.

Kredit Konsumtif digunakan untuk hal-hal yang bersifat konsumtif, misalnya kredit untuk pembelian perabot, rumah tinggal pribadi, mobil pribadi, sepeda motor pribadi, biaya anak sekolah. Umumnya kredit ini untuk kepentingan pribadi perorangan tetapi seringkali diberikan secara berkelompok untuk memudahkan penagihan, misalnya kepada para pegawai suatu perusahaan dan dinas-dinas pemerintah.

c. Berdasarkan objek yang dibiayai: Kredit Investasi dan Kredit Modal Kerja

Kredit Investasi merupakan kredit yang digunakan untuk pembelian barang-barang modal seperti mesin-mesin pabrik, pembangunan kantor, pabrik, gudang, alat-alat berat, ruko, dan sebagainya. Biasanya

pembiayaan tersebut dengan pola minimal 30-70% (debitur minimal 30%, bank 70%), jadi bagian debitor boleh lebih besar dari 30%.

Kredit Modal Kerja digunakan untuk tambahan modal kerja usaha dagang, operasional perusahaan *manufacturing*, kontraktor, dan sbnya. Sepanjang penggunaan kredit benar-benar untuk membiayai usaha yang disepakati, maka kredit akan dapat berjalan lancar. Resikonya disini bila ada terjadi kebocoran biaya dalam pembelian barang, *spare parts*, pemborosan dsbnya maka dapat mempengaruhi kelancaran kredit.

3. Jenis-Jenis Kredit

Beragamnya jenis kegiatan usaha mengakibatkan beragam pula kebutuhan akan kebutuhan jenis kreditnya. Pemberian fasilitas kredit oleh bank dikelompokkan ke dalam jenis yang masing-masing dilihat dari berbagai segi. Pembagian jenis ini ditujukan untuk mencapai sasaran atau tujuan tertentu mengingat setiap jenis usaha memiliki berbagai karakteristik tertentu. Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah:

a. Dilihat dari Segi Kegunaan

Jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya adalah untuk melihat penggunaan uang tersebut apakah untuk digunakan dalam kegiatan utama atau hanya kegiatan tambahan. Jika ditinjau dari segi kegunaan terdapat dua jenis kredit yaitu kredit investasi dan kredit modal kerja.

b. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

Kredit jenis ini dilihat dari tujuan pemakaian suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan adalah kredit produktif, kredit konsumtif dan kredit perdagangan.

c. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

Dilihat dari segi jangka waktu, artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama sekali diberikan sampai masa pelunasannya. Jenis kredit ini adalah kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang.

d. Dilihat dari Segi Jaminan

Dilihat dari segi jaminan maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan adalah kredit dengan jaminan dan kredit tanpa jaminan.

e. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

Setiap sektor usaha memiliki karakteristik yang berbeda-beda, oleh karena itu pemberian fasilitas kredit pun berbeda pula. Jenis kredit jika dilihat dari sektor usaha adalah kredit pertanian, kredit industri, kredit perumahan dan sektor-sektor usaha lainnya.

4. Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah.

b. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

d. Resiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal

mampu dan resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam.

- e. Akibat 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.

5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya. Ada beberapa prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C dan analisis 7P. analisis 5C adalah *Character, Capacity, Capital, Colleteral, dan Condition* sedangkan 7P adalah *Personality, Party, Perpose, Prospect, Payment, Profitability, dan Protection*.

6. Pengertian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Hal ini terutama disebabkan oleh kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

7. Penyebab Kredit Macet

Dalam praktiknya kemacetan suatu kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut:¹¹

a. Dari pihak perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-akalan.

b. Dari pihak nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat disebabkan oleh 2 hal yaitu:

Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya. Dapat dikatakan tidak adanya unsur ketidakmauan untuk membayar walaupun sebenarnya nasabah mampu.

Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, banjir, kegagalan dalam bidang usaha, sakit yang berkepanjangan, kematian, sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Sebagian besar kredit macet tidak muncul secara tiba-tiba. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya kasus kredit macet merupakan satu proses. Banyak gejala tidak menguntungkan yang menjurus kepada kasus kredit macet,

¹¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, Dan Kredit Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, hlm. 96

sebenarnya telah bermunculan jauh sebelum kasus itu sendiri muncul di permukaan. Apabila gejala tersebut dapat dideteksi dengan tepat dan ditangani secara profesional sedini mungkin, ada harapan kredit yang bersangkutan dapat ditolong. Gejala-gejala yang muncul sebagai tanda akan terjadinya kredit macet yaitu :

- 1). Penyimpangan dari berbagai ketentuan dalam perjanjian kredit.
- 2). Penurunan kondisi keuangan perusahaan.
- 3). Frekuensi pergantian pimpinan dan tenaga inti.
- 4). Penyajian bahan masukan secara tidak benar.
- 5). Menurunnya sikap kooperatif debitur.
- 6). Penurunan nilai jaminan yang disediakan.
- 7). Problem keuangan atau pribadi.

8. Pencegahan Kredit Macet

Hal yang paling mendasar untuk mencegah timbulnya kredit bermasalah atau kredit macet adalah setelah pencairan kredit dimana bila kredit dicairkan bukan berarti masalah selesai justru sebaliknya, masalah akan dihadapi sampai lunasnya pemberian kredit tersebut. Oleh karena itu calon debitur harus dimonitor agar dalam penggunaan uang tidak melenceng dari rencana semula sesuai dengan perjanjian kredit. Langkah-langkah yang praktis untuk mencegah timbulnya kredit macet adalah :

- a. Monitor atau kunjungi debitur pada periode tertentu.
- b. Mengikuti prosedur pemberian kredit secara benar.
- c. Bila merasa ditekan oleh debitur maka serahkan ke petugas yang lain.

- d. Jangan ragu-ragu untuk menolak permohonan kredit bila memang tidak layak untuk diberikan kredit.
- e. Melengkapi lebih dahulu dokumen yang kurang sebelum kredit dicairkan.
- f. Memantau perkembangan pembayaran angsuran tiap bulan, bila terjadi keterlambatan segera dicari penyebabnya.
- g. Meminta laporan keuangan setiap 3 bulan sekali untuk debitur besar atau yang memiliki usaha.
- h. Apabila debitur dalam angsuran pembayaran setiap bulan sering mengalami keterlambatan, harus cukup waspada dan perlu monitor lebih aktif.
- i. Jangan mencairkan kredit hanya melihat kecukupan besarnya jaminan.

Menurut Widjanarto dalam bukunya *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia* dalam usaha mengatasi timbulnya kredit macet pihak bank dapat melakukan beberapa tindakan penyelamatan sebagai berikut:¹²

1. *Rescheduling*

Rescheduling (penjadwalan kembali) merupakan upaya pertama dari pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya kepada debitur. Cara ini dilakukan jika ternyata pihak debitur (berdasarkan penelitian dan perhitungan yang dilakukan *account officer* bank) tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran kembali angsuran pokok maupun bunga kredit.

¹² Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007, hlm. 81

Rescheduling adalah penjadwalan kembali sebagian atau seluruh kewajiban debitur. Misalnya, angsuran pokok pinjaman (pokok kredit) yang semula dijadwalkan akan selesai dalam jangka waktu 4 tahun diubah jadwalnya sedemikian rupa sehingga pelunasan kredit akan memakan waktu 5 tahun. Hal tersebut disesuaikan dengan proyeksi arus kas (*cash flow*) yang bersumber dari kemampuan usaha debitur yang sedang mengalami kesulitan.

Dalam jadwal baru yang disepakati bersama, bisa berbentuk :

- a. Jadwal angsuran per triwulan diubah menjadi per semester atau jadwal angsuran bulanan diubah menjadi angsuran triwulan sehingga seluruh pelunasan pokok pinjaman menjadi lebih panjang waktunya.
- b. Besarnya angsuran pokok pinjaman diperkecil dengan jangka waktu angsuran yang sama sehingga pelunasan pokok pinjaman secara keseluruhan menjadi lebih lama.
- c. Kombinasi dari perubahan jangka waktu beserta besarnya tiap angsuran pokok yang pada akhirnya akan menyebabkan perpanjangan waktu pelunasan pokok kredit.

2. *Reconditioning*

Reconditioning merupakan usaha pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati bersama pihak debitur dan dituangkan dalam perjanjian kredit. Perubahan kondisi kredit dibuat

dengan memperhatikan masalah-masalah yang dihadapi oleh debitur dalam pelaksanaan proyek atau bisnisnya.

Persyaratan yang diubah tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Tingkat bunga kredit.
- b. Persyaratan untuk pencairan kredit, misalnya ditetapkan sebelum dilakukan pencairan kredit (*loan disbursement*), antara lain harus direkrut beberapa tenaga ahli asing yang akan melaksanakan proyek, tetapi karena kondisi proyek serta pembiayaan tidak memungkinkan, persyaratan tersebut diperlunak atau bahkan ditiadakan sama sekali.
- c. Jaminan kredit (agunan), beberapa jaminan yang semula harus diberikan/diserahkan debitur kepada bank terpaksa tidak bisa terlaksana karena beberapa alasan, misalnya tanah yang akan dijamin ternyata bermasalah dalam hal keabsahan sertifikat maupun berupa tanah yang masih dipersengketakan dengan pihak ketiga.
- d. Jenis serta besarnya beberapa fee yang harus dibayar debitur kepada bank, misalnya dalam kasus yang terjadi pada kredit sindikasi (kredit yang diberikan kepada satu debitur oleh beberapa bank secara bersama-sama dalam satu perjanjian kredit).
- e. Manajemen proyek atau bisnis yang dibiayai bank berdasarkan analisis yang dilakukan bank maupun atas nasihat dari konsultan yang ditunjuk bank. Hal ini terpaksa dilakukan untuk mengamankan jalannya proyek dan merupakan persyaratan baru atau persyaratan tambahan yang diminta oleh bank yang harus dipenuhi debitur dalam rangka penyelamatan proyek.

f. Kombinasi dari beberapa perubahan tersebut di atas.

3. *Restructuring*

Restructuring atau restrukturisasi adalah usaha penyelamatan kredit yang terpaksa harus dilakukan bank dengan cara mengubah komposisi pembiayaan yang mendasari pemberian kredit. Pembiayaan suatu proyek atau bisnis tidak seluruhnya berasal dari modal (dana) sendiri, tetapi sebagian besar dibiayai dengan kredit yang diperoleh dari bank.

4. Eksekusi

Jika semua usaha penyelamatan seperti diuraikan di atas sudah dicoba, namun nasabah masih juga tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap bank, maka jalan terakhir adalah bank melakukan eksekusi melalui berbagai cara, antara lain:

- a. Menyerahkan kewajiban kepada BUPN (Badan Urusan Piutang Negara).
- b. Menyerahkan perkara ke pengadilan negeri (perkara perdata).

C. Tinjauan Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah

yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.

2. Ketentuan dan Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Ketentuan umum dan syarat-syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibawah ini mutlak untuk dipenuhi oleh pemohon, karena itu apabila pemohon tidak menyetujui salah satu syarat maka Bank Negara Indonesia tidak akan bersedia meneruskan proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

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

a. Golongan pengusaha

Yaitu semua pengusaha warga negara Indonesia yang bergerak di berbagai sektor ekonomi yang ada dalam wilayah kerja Bank Negara Indonesia seperti sektor pertanian, perdagangan, dan jasa lain yang karena usahanya tersebut layak diberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

b. Golongan penghasilan tetap

Semua golongan pegawai negeri yang dimaksud dalam PP No. 6 Tahun 1974 Bab 1 Pasal 1

Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu :

Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia. Umur minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas umur maksimum 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wiraswasta/profesional). Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap.

Mengajukan permohonan fasilitas KPR dengan dilampiri dokumen sebagai berikut :

- a) Photocopy KTP pemohon dan KTP suami/istri.
- b) Photocopy Kartu Keluarga.
- c) Potocopy Surat Nikah/cerai.
- d) Potocopy NPWP pribadi atau perusahaan dengan surat pernyataan bahwa pajak dibayar/ditanggung oleh perusahaan.
- e) Photocopy rekening batara atas nama pemohon.
- f) Photocopy SK terakhir gaji pegawai dan surat keterangan penghasilan pemohon dan suami/istri.
- g) Photocopy SIUP/ TDP/ Izin praktek Profesi bagi pengusaha/profesional.

3. Penyelenggaraan Administrasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam rangka menyelenggarakan proses administrasi KPR sehingga mampu mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR serta memperhatikan aspek transparansi dan perlindungan debitur KPR, penyelenggaraan KPR oleh perbankan perlu didukung oleh pembakuan proses administrasi KPR sejak tahap originasi KPR sampai dengan KPR disekuritisasi. Dalam rangka originasi KPR oleh unit KPR, bank wajib paling kurang memisahkan pelaksanaan lima proses sebagai berikut :

a. Penawaran KPR

Dalam rangka penawaran KPR, Bank wajib menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri yang merupakan dokumen yang disampaikan kepada nasabah dalam rangka penawaran KPR yang paling kurang mencakup informasi sebagai berikut :

- a) Persyaratan calon debitur KPR yang paling kurang mencakup persyaratan kewarganegaraan dan persyaratan penghasilan.
- b) Persyaratan KPR yang paling kurang mencakup :
- (1) Persyaratan minimum uang muka KPR
 - (2) Persyaratan asuransi yang mencakup kewajiban
 - (3) Biaya KPR yang akan menjadi beban debitur KPR dan rinciannya.
 - (4) Penalti yang dikenakan untuk pelunasan KPR yang dipercepat (*prepayment penalty*) dan penalti atas keterlambatan debitur dalam pemenuhan kewajibannya.
 - (5) Kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi debitur untuk bisa melakukan refinancing KPR.
 - (6) Persyaratan dokumen untuk pengajuan permohonan KPR.
- c) Porsi pemberian KPR oleh Bank diatur sebagai berikut :
- (1) Porsi pemberian KPR oleh Bank paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dari harga jual tanah dan bangunan, sehingga angka rasio antara jumlah maksimum KPR yang bisa diberikan bank terhadap nilai agunan (*Loan to Value Ratio*) paling tinggi adalah 80% (delapan puluh per seratus).
 - (2) Formula untuk penetapan jumlah maksimum KPR sebagai berikut :
Jumlah Maksimum KPR yang bisa diberikan bank = 80% x nilai taksasi terhadap harga jual tanah dan bangunan yang terendah antara penilaian bank dan penilaian independent appraisal

b. Analisis Permohonan KPR

Dalam rangka memelihara konsistensi di dalam melakukan analisis permohonan KPR, bank wajib paling kurang membakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas kemampuan membayar calon debitur.
- b) Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas agunan.
- c) Kriteria independen appraisal dalam rangka melakukan penilaian agunan.
- d) Format Laporan Analisis Permohonan KPR.
- e) Format Laporan Penilaian Agunan.

c. Pengambilan Keputusan KPR

Dalam rangka pengambilan keputusan KPR, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :

- a) Menyampaikan keputusan secara tertulis tentang penerimaan atau penolakan permohonan KPR calon debitur termasuk alasan apabila dilakukan penolakan.
- b) Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit dalam rangka memastikan tidak terdapatnya penyimpangan di dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan.
- c) Menatausahakan dokumen keputusan kredit dari masing-masing pemohon KPR.

d) Pelaksanaan Akad Kredit

Dalam rangka pelaksanaan akad kredit, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka memastikan :

- (1) Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit.
- (2) Terdapatnya surat keterangan resmi (*cover note*) dari notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan.

d. Pencairan Kredit

Apabila mau melakukan pencairan kredit, bank wajib menetapkan prosedur baku sekurang-kurangnya dalam rangka :

- a) Memastikan telah dipenuhinya kewajiban calon debitur KPR yaitu paling kurang sebagai berikut:
 - (1) Menyerahkan dokumen pendukung permohonan KPR yang sah yang antara lain terdiri dari sertifikat hak atas tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lampirannya, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang telah ditanda tangani oleh calon debitur KPR, dan polis asuransi jiwa dan polis asuransi kerugian atas bangunan.

- (2) Menanda tangani perjanjian-perjanjian yang terkait dengan pengikatan agunan.
- (3) Memberikan kuasa kepada Notaris atau PPAT untuk menyerahkan secara langsung kepada bank dokumen-dokumen yang terkait dengan agunan seperti sertifikat hak atas tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dan/atau Sertifikat Fidusia yang disampaikan oleh penjual tanah dan bangunan.
- (4) Membuka rekening pada bank sebagai kreditur asal KPR dan memberikan kuasa pendebitan rekening tersebut kepada bank dalam rangka pembayaran angsuran KPR.

b) Melunasi biaya KPR.

D. Tinjauan Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari uraian di atas dapat dijelaskan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan

masalah bidang keuangan. Jadi dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama yaitu:

- a. Menghimpun dana
- b. Menyalurkan dana dan
- c. Memberikan jasa bank lainnya.

Pengertian menghimpun dana adalah mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito. Pembelian dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara memasang berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya.

Selanjutnya pengertian menyalurkan dana adalah melemparkan kembali dana yang diperoleh lewat simpanan giro, tabungan dan deposito ke masyarakat dalam bentuk pinjaman (kredit) bagi bank yang berdasarkan prinsip konvensional atau pembiayaan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan penyaluran dana ini juga dikenal dalam perbankan dengan istilah *Lending*. Dalam pemberian kredit disamping dikenakan bunga Bank juga mengenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit (debitor) dalam bentuk biaya administrasi serta biaya provisi dan komisi.

Berikutnya adalah pengertian jasa lainnya yang merupakan jasa pendukung atau pelengkap kegiatan perbankan. Jasa-jasa ini diberikan terutama untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, baik yang berhubungan langsung dengan kegiatan simpanan dan kredit maupun tidak langsung. Jasa perbankan lainnya antara lain meliputi Jasa Pengiriman

Uang (*Transfer*), Jasa Penagihan (*Inkaso*), Jasa Kliring (*Clearing*), Jasa Penjualan Mata Uang Asing (*Valas*), Jasa *Letter of Credit (L/C)* serta jasa bank lainnya. Banyaknya jenis jasa yang ditawarkan sangat tergantung dari kemampuan bank masing-masing. Semakin mampu bank tersebut, maka semakin banyak ragam produk yang ditawarkan. Kemampuan bank dapat dilihat dari segi permodalan, manajemen serta fasilitas sarana dan prasarana yang dimilikinya.

2. Jenis-Jenis Bank

Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi, kepemilikan dan dari segi menentukan harga. Dari segi fungsi perbedaan yang terjadi terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan maupun jangkauan wilayah operasinya. Kemudian kepemilikan perusahaan dilihat dari segi pemilikan saham yang ada serta akte pendiriannya. Sedangkan dari menentukan harga yaitu antara bank konvensional berdasarkan bunga dan bank syariah berdasarkan bagi hasil. Untuk jelasnya jenis perbankan dapat ditinjau dari berbagai segi antara lain:¹³

a. Dilihat dari Segi Kepemilikannya

Jenis bank selanjutnya dapat dilihat dari segi kepemilikannya. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki Bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan adalah sebagai berikut:

¹³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2007, hlm. 20.

1) Bank milik Pemerintah

Di mana baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh Pemerintah, sehingga seluruh keuntungan Bank ini dimiliki dimiliki oleh pemerintah pula.

2) Bank milik swasta nasional

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya diambil oleh swasta pula. Dalam bank swasta milik nasional termasuk pula bank-bank yang dimiliki oleh badan usaha yang berbentuk koperasi.

3) Bank milik asing

Bank milik asing merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing maupun pemerintah asing suatu negara.

4) Bank milik campuran

Bank milik campuran merupakan bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Di mana kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga Negara Indonesia.

b. Dilihat dari Segi Status

Pembagian jenis bank dari segi status merupakan pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya. Oleh karena itu untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-

penilaian dengan criteria tertentu. Jenis bank bila dilihat dari segi status dibagi ke dalam dua macam yaitu Bank Devisa dan Bank non Devisa.

c. Dilihat dari Segi Cara Menentukan Harga

Ditinjau dari segi menentukan harga dapat pula diartikan sebagai cara penentuan keuntungan yang akan diperoleh. Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok yaitu:

1) Bank yang berdasarkan Prinsip Konvensional

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini disebabkan tidak terlepas dari sejarah bangsa Indonesia dimana asal mula bank di Indonesia dibawa oleh Kolonial Belanda (Barat).

2) Bank yang berdasarkan Prinsip Syariah

Penentuan harga bank yang berdasarkan Prinsip Syariah terhadap produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan Prinsip Konvensional. Bank berdasarkan Prinsip Syariah menerapkan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain baik dalam hal untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

3. Kegiatan Bank

Dalam menjalankan usahanya sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Dalam melaksanakan kegiatannya setiap bank berbeda seperti antara kegiatan bank umum dengan

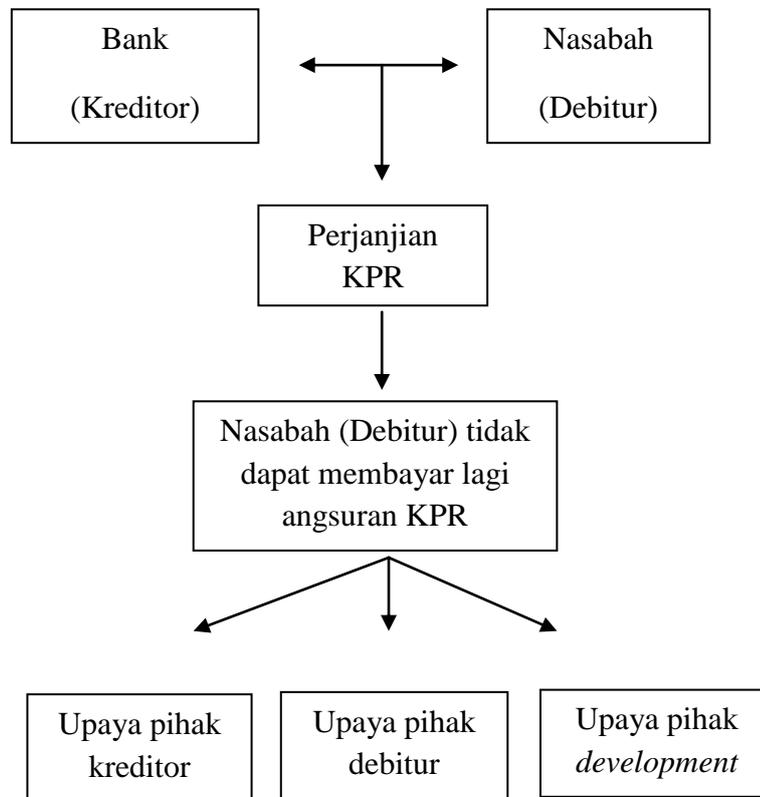
kegiatan bank perkreditan rakyat. Kegiatan bank umum lebih luas dari bank perkreditan rakyat. Kegiatan bank umum lebih luas dari bank perkreditan rakyat. Artinya produk ditawarkan oleh bank umum lebih lengkap, hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk menentukan jenis produk dan jasanya. Sedangkan bank perkreditan rakyat mempunyai keterbatasan tertentu, sehingga kegiatannya menjual produk dan wilayah operasinya lebih sempit dibandingkan dengan bank umum.

Zaman globalisasi saat ini, kegiatan-kegiatan perbankan yang ada di Indonesia terutama kegiatan bank umum adalah sebagai berikut:¹⁴

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, simpanan tabungan dan simpanan deposito
- b. Menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk kredit seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit perdagangan, kredit konsumtif dan kredit produktif.
- c. Memberikan jasa-jasa bank lainnya antara lain menerima setoran-setoran, melayani pembayaran-pembayaran, transfer, inkaso, kliring, *safe deposit box*, *bank card*, *bank notes*, bank garansi, *bank draft*, *letter of credit*, cek wisata dan jasa lainnya.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 34

E. Alur Pikir



Berdasarkan skema tersebut dapat dijelaskan bahwa :

Bank Negara Indonesia (BNI) merupakan bank yang menyediakan salah satu jasa perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah. Di dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditor. Para pihak tersebut kemudian melakukan suatu perjanjian untuk mencapai kata sepakat

dalam suatu program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Bank BNI juga mengatur tentang mekanisme pemberian KPR terhadap nasabah atau debitur.

Namun pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada kalanya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Bank juga membuat kriteria macet dalam KPR. Hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal-hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan mengembalikan pinjaman atau hutangnya pada bank.

Debitur yang sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit rumahnya tidak hanya akan merugikan para pemilik saham bank tersebut, tetapi juga akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, dari berbagai lapisan dan tingkat kehidupan, yang dapat meresahkan masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara. Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya.

Maka dari itu para pihak yang terlibat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki upaya-upaya dan solusi dalam mengatasi kredit macet agar kredit macet tersebut tidak merugikan semua pihak.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian sangat diperlukan untuk memperoleh data yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat mempertanggungjawabkan kebenarannya. Untuk itu diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.¹⁵

Menurut Soerjono Soekanto penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Analisa, dan dilakukan secara metodologis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti berdasarkan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹⁶

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif karena penelitian ini untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat dengan di dukung oleh wawancara. Jenis penelitian ini juga dapat dikatakan penelitian hukum yang

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm 39

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984, hlm 42

diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

B. Lokasi Penelitian

Tempat atau lokasi yang dilakukan peneliti dalam melaksanakan penelitian di PT. Bank Negara Indonesia. Tbk, Kantor cabang Pembantu Universitas Lampung. Yang mana bank tersebut merupakan bank yang terdapat di dalam lingkungan kampus Universitas Lampung.

C. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan dan menguraikan pokok bahasan yang telah disusun dalam penelitian ini adalah tipe deskriptif. Tipe deskriptif bertujuan untuk memperoleh pemaparan (deskripsi) secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis tentang beberapa aspek yang diteliti.¹⁷ Untuk itu, penulisan ini akan menggambarkan secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis mengenai Perlindungan Kreditor dalam Penyelesaian Sengketa atas Kredit Macet yang terjadi pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

D. Data dan Sumber Data

1. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan dengan cara wawancara langsung serta kuisioner terhadap sumber dari objek penelitian yaitu PT. Bank Negara Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm. 102

2. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh atau diambil serta dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan atau studi pustaka dengan cara mengumpulkan data seperti dari buku-buku literatur yang berhubungan dengan judul skripsi ini serta dari peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif yang memuat ketentuan tentang perbankan serta perkreditan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu badan hukum yang memberikan penjelasan terhadap badan hukum primer berupa literatur-literatur penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah penting dan paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai setting, berbagai sumber, dan berbagai cara.

Metode pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan cara wawancara, kuesioner serta menggunakan cara studi kepustakaan. Teknik wawancara dilakukan dengan mewawancarai kepala PT.

Bank Negara Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung, kemudian teknik kuesioner dilakukan karena kepala PT. Bank Negara Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung tersebut meminta daftar pertanyaan wawancara yang telah dilakukan untuk kemudian diserahkan kepada bagian perkreditan rumah agar mendapatkan jawaban yang lebih mendalam. Selanjutnya cara studi kepustakaan dan mengutip dari buku literatur yang berhubungan dengan KPR.

F. Metode Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara, kuisisioner serta studi kepustakaan selanjutnya diolah dengan menggunakan metode seperti yang dikutip pada <https://konsen.wordpress.com/2013> sebagai berikut:¹⁸

- a. Pemeriksaan data, data yang diperoleh dari hasil wawancara, kuisisioner, buku literatur, perundang-undangan dan internet diperiksa untuk melengkapi penulisan skripsi serta apakah data tersebut sesuai dengan permasalahan.
- b. Penyesuaian data, data yang dapat disesuaikan dengan jenis sumber data yang sesuai dengan wawancara, kuisisioner, buku literatur dan perundang-undangan.
- c. Sistemasi data, melakukan penyusunan dan penempatan data yang diperoleh baik dari wawancara, kuisisioner, buku literatur maupun perundang-undangan secara sistematis sehingga memudahkan pembahasan.

¹⁸ <https://konsen.wordpress.com/2013/10/12/jenis-jenis-metoda-pendekatan-karya-tulis/> diakses pada tanggal 1 Maret 2016, 09.30 WIB

G. Metode Analisis Data

Setelah dilakukan pengolahan data, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif. Kegiatan pada analisis data kualitatif merupakan proses penyusunan data agar dapat ditafsirkan atau dipahami. Menyusun data, berarti menggolongkannya dalam pola, tema atau kategori. Menafsirkan data, berarti memberikan makna kepada analisis, menjelaskan pola atau kategori, mencari hubungan antara berbagai konsep. Penafsiran, pemahaman, penyusunan serta penginterpretasi terhadap data kualitatif dari bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, buku literatur dan lain-lain.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Mekanisme pemberian KPR dalam Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung sudah cukup baik, sesuai dan terstruktur mulai dari permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, keputusan atas permohonan kredit, penolakan ataupun persetujuan permohonan kredit, pencairan kredit serta yang terakhir pelunasan kredit.

Kriteria macet yang ditetapkan Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung juga telah sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia (BI) yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan kredit macet. Jadi Bank BNI dapat dengan mudah menyimpulkan debitur melakukan kredit macet atau tidak karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Upaya para pihak yang terlibat dalam KPR memiliki banyak upaya dalam mengatasi kredit macet, hal tersebut dilakukan agar kredit macet tersebut dapat terselesaikan dengan baik dan pembayaran dapat lancar kembali.

Upaya dari pihak kreditor sebelum benar-benar terjadi kredit macet, pihak kreditor akan melakukan upaya untuk meminimalisir kredit macet tersebut. Upaya dari pihak kreditor untuk meminimalisir akan terjadinya kredit macet ketika debitur wanprestasi adalah melalui pengikatan agunan yang telah dibeli melalui KPR yaitu melalui Hak Tanggungan (HT) dan melalui Akta Jual Beli (AJB).

Namun apabila sudah terjadi kredit macet maka akan dilakukan upaya lain untuk mengatasi kredit macet yaitu upaya secara administrasi perkreditan dan upaya penyelesaian melalui hukum. Upaya penyelesaian melalui administrasi perkreditan meliputi *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring*, Kombinasi dan Penyitaan Jaminan. Sedangkan upaya penyelesaian melalui hukum yaitu melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), Badan Peradilan dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Upaya dari pihak debitur adalah dengan mengajukan berbagai proses untuk penjadwalan kembali agar di perpanjang waktu pembayaran Kredit Pemilikan Rumahnya.

Upaya dari pihak *developer* atau pengembang adalah dengan melakukan *Buy Back Guarantee*. Setelah pihak *developer* melakukan upaya *Buy Back Guarantee*, pihak *developer* tidak dirugikan dan rumah yang dijualnya kembali lagi seperti awal sebelum dijual kepada debitur yang melakukan kredit macet tersebut

B. Saran

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

1. Mekanisme pemberian kredit dalam KPR pada Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Universitas Lampung harus ditingkatkan karena sudah sesuai dan sangat baik dalam memperoleh data yang akurat tentang data pribadi nasabah. Dapat juga dikembangkan lagi agar lebih baik lagi.
2. Seharusnya para pihak dapat mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan oleh bank dari awal permohonan kredit sampai pelunasan kredit selesai dengan baik agar tidak terjadi kredit macet. Hal tersebut membawa dampak yang baik bagi para pihak itu sendiri karena apabila diikuti dengan baik maka perputaran uang akan menjadi lancar. Pihak debitur juga seharusnya dalam mengajukan permohonan kredit harus introspeksi diri, maksudnya kredit yang ingin debitur ambil harus sesuai dengan penghasilan dan pengeluarannya agar dapat membayar kredit secara rutin dan tidak defisit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku :

Djumhana, Muhammad. 2003. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

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

Kasmir, 2007, *Manajemen Perbankan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Perkasa.

Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajawali Pers.

Soeroso, S.H., R., 2011, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Jakarta : Sinar Grafika.

Sunggono, Bambang. 1997. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Tamin, Nasrun. 2012. *Kiat Menghindari Kredit Macet*. Jakarta : PT. Dian Rakyat.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua cet. 1*. Jakarta : Balai Pustaka.

Widjanarto. 2007. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.

Widyatmoko, Agoeng. 2005. *Cara Jitu Mendapatkan Kredit Bank*. Jakarta : Mediakita.

B. Peraturan perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Website:

<https://konsen.wordpress.com/2013/10/12/jenis-jenis-metoda-pendekatan-karya-tulis/>

<http://www.hukum123.com/trik-menyelesaikan-kredit-bermasalah-di-bank/>

<http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-Undergraduate-2596>

<http://www.bni.co.id/Tarif/Pinjaman/BNIGriya.aspx>

Sumber lain :

Kepala Kantor Cabang Pembantu Bank Negara Indonesia Tbk, Universitas Lampung