

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang berperan penting dalam perekonomian di sebuah negara termasuk Indonesia. Fungsi utama perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Kegiatan pemberian kredit bagi bank-bank di Indonesia masih merupakan sumber pendapatan utama bagi Bank, yaitu berupa bunga kredit.¹ Sistem perbankan di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang cepat dan berarti seiring dengan perubahan zaman. Peran perbankan juga memiliki signifikansi yang vital dalam perekonomian Indonesia.²

Selain itu, peran bank dalam mendukung pertumbuhan ekonomi Indonesia juga mencakup pemberian layanan perbankan yang inklusif kepada berbagai lapisan masyarakat. Hal ini memungkinkan lebih banyak orang untuk mengakses layanan keuangan yang diperlukan dalam mendukung usaha dan investasi mereka, sehingga memberikan dampak positif pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan di tanah air.

Bank Tabungan Negara (BTN) juga mengembangkan program-program perumahan yang terjangkau serta menyediakan berbagai produk dan layanan keuangan

¹Fatmah Paparang, 'Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat', *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3 no. 9, (2016), Hlm 11, dari <http://repo.unsrat.ac.id>, diakses pada 3 September 2023

²Ayunda Putri Nilasari Eminawati, 'Evaluasi Faktor-Faktor Penyebab Pinjaman Kredit Pemilikan RUMAH (KPR) Pada Bank BTN KC Magelang Tidak Dapat Cair Atau Gagal', *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, Vol 2 no. 1 (2022), Hlm 2, dari <https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id>, diakses pada 15 Januari 2023

yang memungkinkan masyarakat Indonesia untuk merencanakan masa depan finansial mereka dengan lebih baik serta memainkan peran penting dalam mendukung visi pemerintah untuk meningkatkan akses perumahan yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998:

“Bank merupakan lembaga perantara keuangan, di mana bank bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, tabungan, deposito dan kemudian menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”.

Bank BTN memiliki sejarah yang panjang dan telah menjalankan perannya dalam memberikan kemudahan kepemilikan rumah bagi masyarakat Indonesia selama berabad-abad. Melalui dedikasinya untuk memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada kelas menengah, Bank BTN terus menjadi pilihan utama bagi banyak individu yang bercita-cita memiliki hunian impian mereka. Selain itu, transformasi dari *Postparbank* ke BTN pada tahun 1963 adalah langkah penting dalam perkembangan perbankan nasional, menandai komitmen mereka untuk membantu mengubah impian rumah menjadi kenyataan bagi rakyat Indonesia.

Proyek ini memiliki potensi besar untuk mendorong terciptanya berbagai inovasi finansial yang dapat merambah ke berbagai sektor pasar lembaga keuangan. Inovasi-inovasi ini bisa meliputi pengembangan produk dan layanan perbankan yang lebih inklusif, teknologi keuangan yang canggih, serta model pembiayaan baru yang memudahkan akses finansial bagi berbagai lapisan masyarakat. Kolaborasi yang erat dan sinergi antara para pengembang proyek, nasabah, dan lembaga keuangan juga akan

berkontribusi besar dalam penciptaan solusi pembiayaan yang lebih terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan yang ada di masyarakat. Perbankan berperan krusial sebagai pemacu pertumbuhan ekonomi melalui pembiayaan perumahan yang lebih terjangkau, membantu mewujudkan impian memiliki rumah, dan berkontribusi positif pada sektor properti.

Berdirinya Bank Tabungan Negara selama puluhan tahun telah berkontribusi dalam pembiayaan KPR sebagai bank pionir dalam pembiayaan perumahan Rakyat yang mempunyai visi “Menjadi bank terdepan pada pembiayaan perumahan”.³ Dalam dunia perbankan terdapat berbagai macam perjanjian kredit perbankan, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi, kredit multiguna, dan kredit perumahan rakyat. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.05/2022 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Menurut Pasal 1 Angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.05/2022 bahwa:

“Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah”.

Rumah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, peran signifikan rumah dalam kehidupan manusia tak hanya terbatas sebagai tempat perlindungan, melainkan juga sebagai lokasi pertemuan keluarga, perkembangan individu, dan

³Abdul Hanan, ‘Analisis Faktor-Faktor Keputusan Konsumen Dalam Memilih Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BTN Syariah Kota Cirebon’, *Skripsi, IAI Bunga Bangsa Cirebon*, 2019, Hlm 7, dari <https://repository.bungabangsacirebon.ac.id>, diakses pada 25 agustus 2023

penyedia kenyamanan serta privasi. Rumah memiliki posisi fundamental dalam kehidupan manusia, memberikan tempat untuk perlindungan, kenyamanan, dan ruang bagi berbagai kegiatan sehari-hari.

Rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Kemudian dalam Pasal 27 Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tercantum: “Bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak. Penghidupan layak tersebut salah satunya adalah tempat tinggal, karena tempat tinggal merupakan kebutuhan utama yang harus di dapatkan dengan layak”.

Bertambahnya penduduk yang sangat signifikan, disertai dengan tingginya minat atau daya tarik masyarakat dalam memiliki tempat tinggal dapat menciptakan tekanan yang substansial. Hal ini berdampak pada kenaikan harga rumah, terutama di daerah dengan keterbatasan lahan untuk pembangunan. Konsekuensinya, sebagian masyarakat mengalami kesulitan dalam memiliki rumah karena terbatasnya sumber dana yang tersedia.⁴

Pada dasarnya pemberian kredit dapat di berikan oleh siapapun yang berkemampuan untuk menjalaninya, melalui perjanjian utang piutang antara pemberi utang (kreditur) di satu pihak dan penerima pinjaman (debitur) di lain pihak.⁵ Melalui

⁴Shidqi Archieyevia Maydella Kurniawan dan Suhermi, ‘Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah’, *Zaaken : Journal of Civil and Business Law*, Vol 3 no. 3 (2022), Hlm 2, dari <https://online-journal.unja.ac.id>, diakses pada 20 Januari 2023

⁵Etty Mulyati, *Kredit Perbankan (Aspek Hukum Dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam*

pemberian kredit, bank tidak hanya membantu memenuhi kebutuhan finansial, tetapi juga mendorong pertumbuhan sektor-sektor ekonomi yang beragam, mulai dari industri hingga inovasi teknologi.

Oleh karena itu, peran bank dalam mengalirkan dana kredit memiliki dampak yang mendalam terhadap dinamika ekonomi dan kemajuan masyarakat, sehingga menjadikan mereka sebagai pemain kunci dalam memajukan sektor perumahan dan pertumbuhan ekonomi.⁶

Kredit yang di berikan pihak bank telah memenuhi ketentuan perundang undangan hal ini sesuai dengan aturan Pasal 1763 KUHPerdara “Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama, pada waktu yang ditentukan”.⁷ Kredit Kepemilikan Rumah ini adalah produk yang banyak diminati masyarakat untuk mewujudkan impian memiliki hunian. Seiring dengan tingginya permintaan dan pengajuan kredit, bank semakin diperiksa dalam mengambil keputusan yang bijaksana dalam memilih peminjam yang layak untuk menerima kredit.

Pengajuan kredit tersebut dapat di ciptakan dengan melaksanakan kesepakatan melalui suatu Perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, hal ini tercantum

Pembangunan Perekonomian Indonesia), (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hlm 22

⁶Fira Khairunnisa Rania, ‘Penyelesaian Kredit Bermasalah BNI Griya Di Masa Covid-19 Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero)’, *Skripsi Sarjana Universitas Sriwijaya*, 2021, Hlm 1, dari <https://repository.unsri.ac.id>, diakses pada 20 Januari 2023

⁷Gentur Cahyo Setiono, ‘Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perbankan’, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2 No.1 (2013), Hlm 273, dari <https://hukum.unik-kecidi.ac.id>, diakses pada 19 September 2023

dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Adanya perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang berhak menuntut sesuatu dan pihak debitur sebagai pihak yang wajib memenuhi tuntutan tersebut.⁸ Perjanjian menerbitkan suatu perikatan bagi para pihak yang membuatnya.⁹ Sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Perjanjian dapat terjadi secara sah dengan syarat berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara memiliki kekuatan hukum setara dengan Undang-Undang jika memenuhi syarat-syarat yang diatur. Namun, dalam pelaksanaan perjanjian, seringkali terdapat hambatan-hambatan, seperti pemenuhan prestasi yang terlambat. Hambatan ini dapat berasal dari pihak kreditur, seperti bank, atau pihak debitur yang terlambat membayar angsuran atau bahkan tidak mampu membayar hutang secara keseluruhan. Hambatan ini dapat disebabkan oleh keadaan memaksa (*overmacht*) atau wanprestasi dari salah satu pihak.

Berkaitan dengan perjanjian, terdapat juga "hak" yang diberikan pada satu pihak dan "kewajiban" yang ditempatkan pada pihak lainnya. Dengan adanya perjanjian, harapannya adalah bahwa semua pihak yang terlibat akan mematuhi kesepakatan yang telah disetujui dengan itikad baik. Perjanjian juga menjadi dasar yang kuat untuk

⁸Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 7, Hlm 1, (Jakarta: Intermasa, 1983)

⁹*Ibid.*

menyelesaikan masalah yang mungkin timbul di kemudian hari, memastikan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak dihormati dan dilindungi.¹⁰

Perjanjian memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi para pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, pihak yang di rugikan berhak mengambil langkah hukum. Prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama yang di rugikan, adalah aspek mendasar dalam hukum perjanjian. Prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama yang di rugikan, adalah aspek mendasar dalam hukum perjanjian.

Wanprestasi mengharuskan pihak yang melanggar menanggung akibat dari tuntutan pihak yang di rugikan.¹¹ Melalui sistem kredit perumahan, mayoritas penduduk Indonesia memiliki kesempatan untuk memiliki hunian. Dengan skema ini, individu dapat memiliki rumah dengan uang muka terjangkau, tetapi harus membayar angsuran sesuai perjanjian kredit.

Lembaga perbankan adalah yang paling aktif memberikan kredit perumahan, bahkan ada bank khusus seperti Bank Tabungan Negara (BTN) yang fokus pada pembiayaan rumah.¹² Berikut dapat di lihat pada tabel dibawah ini jumlah data yang menempati perumahan Javana V3 Reborn dan Javana Village 3:

¹⁰Niru Anita Sinaga, 'Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 10 No. 1 (2019), Hlm 19, dari journal.universitassuryadarma.ac.id, diakses pada 20 September 2023

¹¹*Ibid*

¹²Zulaika, 'Pelaksanaan Restrukturisasi Atau Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru', *Skripsi Sarjana Hukum Universitas Islam Riau*, 2022, Hlm 1, dari <https://repository.uir.ac.id>, diakses pada 19 Januari 2023

Tabel 1
Data yang menempati perumahan Javana V3 Reborn dan Javana Village 3

| Nama Perumahan | Total Unit | Bank yang digunakan | Jumlah |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|---------------|
| Javana village 3 | 77 | BTN | 71 |
| Javana V3 Reborn | 133 | BTN | 85 |

Sumber : PT. Javana Intermedia (Developer)

Berdasarkan tabel data diatas dapat di lihat bahwa jumlah rumah yang di tempati di perumahan Javana V3 Reborn berjumlah 133 Unit dengan menggunakan BTN 71 unit. Dan Javana Village 3 berjumlah 77 Unit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan Bank BTN 85 unit. Dari uraian diatas bahwa bank yang paling banyak di gunakan yaitu Bank Tabungan Negara (BTN).

Dalam kontrak Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terdapat beberapa masalah yang dapat mengakibatkan debitur gagal memenuhi kewajiban. Contohnya, ketika debitur tidak memenuhi tanggung jawab untuk membayarkan angsuran kepada lembaga perbankan tidak terpenuhi atau peminjam mengalami keterlambatan dalam melakukan pembayaran angsuran sesuai jadwal yang telah di tetapkan.¹³ Hal ini menekankan perlunya tindakan bijaksana dalam menghadapi situasi keuangan yang sulit guna menjaga keseimbangan ekonomi secara keseluruhan. Menurut Muhamad Djumhana dalam bukunya Hukum Perbankan di Indonesia, bahwa unsur yang terdapat

¹³Wilma Virgiawati dan Hana Faridah, 'Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet KPR Pada Bank BTN Melalui BPSK Karawang', *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Vol 9 no. 2 (2022), Hlm 796, dari <http://jurnal.um-tapsel.ac.id>, diakses pada 19 Januari 2023

dalam kredit adalah:¹⁴

- a) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang di berikannya dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar di terimanya kembali dalam jangka waktu tertentu, adalah elemen kunci yang membentuk dasar dari hubungan antara pihak perbankan, pengembang, dan nasabah dalam proyek-proyek perumahan. Hal ini menciptakan fondasi kestabilan ekonomi yang sangat diperlukan untuk pertumbuhan berkelanjutan.
- b) Tenggang waktu adalah periode yang memisahkan pemberian prestasi dengan kontraprestasi di masa mendatang. Dalam konsep ini, terdapat nilai uang yang berarti uang saat ini memiliki nilai lebih tinggi dari pada uang di masa mendatang.
- c) Tingkat risiko terkait dengan ketidakpastian yang timbul karena jangka waktu yang memisahkan pemberian prestasi dan kontraprestasi di masa mendatang. Semakin lama kredit, semakin tinggi risikonya karena manusia terbatas dalam meramalkan masa depan. Ketidakpastian ini menciptakan risiko dan mendorong perlunya jaminan dalam memberikan kredit.
- d) Prestasi yaitu obyek kredit tidak saja di berikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering di jumpai dalam praktek perbankan.

Hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan di penuhi oleh pihak pihak debitur dan kreditur, namun dalam praktiknya sering kali debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan ini disebut dengan wanprestasi.¹⁵ Apabila pihak yang meminjam uang (debitur) mengalami keterlambatan dalam membayar cicilan kredit, hal ini dapat menciptakan hambatan bagi bank dalam memberikan pinjaman lebih besar kepada nasabah lain.

Dalam menghadapi situasi seperti itu, bank umumnya berupaya mengatasi

¹⁴Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Hlm 219, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993)

¹⁵I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cetakan 3, Hlm 19, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2018)

masalah kredit bermasalah dengan evaluasi mendalam terhadap setiap kredit terkena dampak. Salah satunya adalah dengan mengevaluasi secara mendalam untuk mengidentifikasi akar permasalahan yang menyebabkan keterlambatan pembayaran. Melalui pendekatan ini, bank dapat merancang solusi yang sesuai, seperti restrukturisasi kredit atau penawaran opsi pembayaran yang lebih fleksibel, guna membantu nasabah mengatasi kesulitan finansial dan mencegah terjadinya lebih parah.

Selain itu, bank juga dapat memberikan pendampingan dan nasihat keuangan kepada nasabah yang mengalami kesulitan, agar mereka dapat mengelola kembali kondisi keuangan dengan lebih baik. Dengan demikian, bank dapat merancang strategi penyelesaian yang sesuai guna memulihkan kredit-kredit yang mengalami kendala tersebut, serta mengurangi dampak negatif terhadap kesehatan portofolio kredit secara keseluruhan.¹⁶

Selain itu, dalam menanggapi situasi yang tidak pasti, perusahaan atau lembaga juga dapat mengimplementasikan langkah-langkah proaktif untuk memitigasi risiko lebih lanjut. Ini mungkin melibatkan evaluasi ulang kebijakan risiko dan strategi keuangan, serta pemantauan yang cermat terhadap perubahan kondisi ekonomi dan pasar. Selain aspek finansial, tindakan tersebut juga dapat melibatkan komunikasi yang efektif dengan semua pihak terkait, seperti karyawan, mitra bisnis, dan pemegang saham, guna menjaga transparansi dan membangun kepercayaan dalam menghadapi

¹⁶Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan 2, Hlm 42, (Depok: Prena Media Group, 2018)

ketidakpastian yang mungkin terjadi. Dengan pendekatan yang komprehensif dan responsif terhadap kebutuhan beragam pemangku kepentingan, diharapkan dapat meminimalkan dampak negatif dan memperkuat ketahanan ekonomi dalam jangka panjang.

Bank BTN menanggapi pandemi dengan kebijakan tambahan untuk menangani kredit bermasalah dan memberikan perlindungan kepada nasabah. Debitur kredit macet dalam kredit pemilikan rumah yang tercantum dalam data dibawah ini berlokasi di Kota Jambi, diantaranya perumahan Javana V3 Reborn dan Javana Village 3.

Tabel 2
Jumlah Debitur (Nasabah) Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah
PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Jambi

| Jumlah Nasabah Kredit Macet KPR | | Jumlah Nasabah Kredit Macet KPR | | | | | | Jumlah Total Penyelesaian kredit macet |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
| | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | |
| ≥300 hari | ≥500 hari | | | | | | | 62 |
| 35 | 27 | 31 | | 19 | | 12 | | |
| | | Perum. 1 | Perum. 2 | Perum. 1 | Perum. 2 | Perum. 1 | Perum. 2 | |
| | | 20 | 11 | 7 | 12 | 8 | 4 | |

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jambi Tahun 2020-2022

Berdasarkan tabel diatas dapat di lihat bahwa nasabah kredit macet Kredit Pemilikan Rumah dengan tunggakan lebih dari 300 hari ada 35 (tiga puluh lima) orang debitur dan nasabah dengan tunggakan lebih dari 500 hari ada 27 (dua puluh tujuh) orang debitur. Dari data tersebut hanya 62 (enam puluh dua) orang debitur yang dapat

menyelesaikan kredit macet kredit pemilikan rumah, dengan rincian 31 (tiga puluh satu) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2020 dan 19 (sembilan belas) orang debitur menyelesaikan tunggakan dan melakukan pelunasan di tahun 2021, lalu 12 (dua belas) orang debitur yang menyelesaikan tunggakan dan pelunasan ditahun 2022.

Data tersebut menunjukkan lebih dari 50% debitur melakukan wanprestasi atau tidak terlaksananya hak dan kewajiban yang disepakati sesuai dengan perjanjian yang dibuat kedua belah pihak. Hal demikian menyebabkan kesenjangan antara harapan (*dassolen*) dan kenyataan (*dassein*) yang terjadi. Harapannya debitur dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati di awal yaitu kewajiban untuk membayarkan pokok kredit beserta bunga tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan angsuran Kredit, namun kenyataan yang terjadi debitur melakukan wanprestasi.

Hal tersebut jika dibiarkan terus menerus dapat berpengaruh pada perputaran arus kas di PT Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Jambi. Jika setiap bank mempunyai perputaran arus kas yang tidak lancar, permasalahan ini berdampak pada perekonomian suatu negara, mengingat kredit pemilikan rumah merupakan program kredit yang sangat diminati di kalangan masyarakat. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka penulis akan mengkaji tentang penyelesaian kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Sentra Kredit Konsumer Jambi yang akan penulis tuangkan dalam penulisan skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN KREDIT MACETPADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG JAMBI MENGENAI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang diatas, Maka Permasalahan yang akan Penulis ajukan Adalah:

1. Mengapa terjadi Kredit Macet pada PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi dalam kredit pemilikan rumah (KPR)?
2. Apa saja upaya penyelesaian kredit macet dalam kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi?

C. Tujuan Penelitian

Sebuah penelitian yang baik harus memiliki tujuan yang ingin dicapai, tujuan utama penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya kredit macet di Bank BTN cabang Jambi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Apa saja upaya penyelesaian kredit macet dalam kredit pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis manfaat teori penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap ilmu hukum yang berkaitan dengan topik “Penyelesaian

Kredit Macet Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi”.

2. Secara praktis, manfaat penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti yaitu terkait dengan “Penyelesaian Kredit Macet Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi” serta untuk memberikan manfaat berupa informasi pada masyarakat umum serta pihak terkait khususnya bidang hukum perbankan.

E. Kerangka Konseptual

Tulisan ini membahas tentang upaya penyelesaian terhadap kredit ritel bermasalah yang terjadi di PT. Bank Tabungan Negara Untuk itu, penulis berusaha menguraikan pengertian-pengertian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Penyelesaian

Penyelesaian mengacu pada proses menemukan solusi atau akhir dari suatu masalah, pertanyaan, atau situasi yang kompleks. Ini melibatkan langkah-langkah atau tindakan yang diambil untuk mencapai resolusi atau jawaban yang memuaskan

2. Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara atau BTN adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bentuk perseroan Terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan dan Perbankan. Cikal bakal BTN dimulai dengan didirikannya *Postpaarbank* di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah Belanda.

3. Kredit Macet

Pasal 18 Ayat (2) huruf e Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4 Tahun 2018, kredit dapat dikatakan macet apabila terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampau 180 (seratus delapan puluh) hari kalender. Kredit macet termasuk di dalam kategori kredit bermasalah

4. Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Pasal 1 Angka 5 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018, Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang di berikan kepada nasabah yang akan membeli

F. Landasan Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Prinsip dasar kepastian hukum muncul dari konsep-konsep fundamental untuk membangun kerangka hukum yang stabil dan terpercaya. Inti dari konsep ini adalah memahami "*Scherkeit des Rechtsselbst*" (ketetapan mengenai substansi hukum) sebagai prasyarat penting untuk mempertahankan konsistensi dan stabilitas hukum. Konsep kepastian hukum berperan penting dalam membentuk lingkungan hukum yang dapat diandalkan, memberikan keyakinan

kepada masyarakat.¹⁷ Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

2. Teori Perjanjian

Menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁸ Perjanjian dapat berupa perkataan (lisan) yang mengandung janji atau dapat dituangkan secara tertulis. Apabila para pihak mengadakan suatu perjanjian, maka diantara mereka berlaku suatu perikatan hukum.¹⁹ Diketahui dalam penelitian ini terdapat unsur-unsur perjanjian yang harus dipenuhi agar pelaksanaan kredit pemilikan rumah dapat terlaksana. perjanjian harus memiliki unsur-unsur agar dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

¹⁷Ahmad Ali, 'Menguak Teori Hukum(Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legis Prudence)', *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1, (2010), Hlm292, dari <https://docplayer.info>, diakses pada 21 Januari 2023

¹⁸ Subekti, *Loc. Cit.*, Hlm 1

¹⁹*Ibid.*, Hlm 3

3. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori Penyelesaian Sengketa Pada umumnya dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (nonlitigasi).²⁰ Pendekatan litigasi melibatkan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, dimana proses ini terikat oleh persyaratan formal dan prosedur yang harus diikuti dalam lingkungan pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) menghasilkan putusan “*win lose solution*” yaitu adanya pihak menang dan kalah dalam putusan tersebut.²¹

Sementara itu, melalui luar pengadilan (non litigasi) merujuk pada metode penyelesaian sengketa di luar konteks pengadilan atau yang sering di sebut Alternatif Penyelesaian Sengketa. Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam istilah asing di sebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*”. Menurut kamus hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah suatu pilihan penyelesaian sengketa yang di sepakati para pihak yang bersengketa, yaitu penyelesaian diluar pengadilan dengan cara; konsultasi, negosiasi, mediasi atau menggunakan penilaian ahli.²²

²⁰Putu Rasmadi Arsha, Dananjaya Nyoman Satyayudha Putra, Dan Sudiarawan, Kadek Agus, *Penyelesaian Sengketa Alternatif*, Hlm 1-2, (Denpasar: FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS UDAYANA, 2017)

²¹*Ibid.*, Hlm 1-2

²²Umar Hasan, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, ed. by Dwi Suryahartati, Windarto dan Urip Sulistiyo, Cetakan 1, Hlm 1, (Jambi: UNJA Publisher, 2021)

G. Orisinalitas Penelitian

1. Skripsi Olivia Ihut Theresia Sijabat yang berjudul “Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT.Maybank Indonesia Cabang Medan (SURAT PERJANJIAN NO. 51)” Fakultas Hukum Universitas HKBP NOMMENSEN. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pengumpulan data dan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara langsung (field research) dengan pegawai PT. Maybank Indonesia Cabang Medan. Hasil dari penelitian skripsi ini adalah per tanggungjawaban hukum terhadap debitur atas pembayaran cicilan bilamana debitur wanprestasi. Dari skripsi Olivia Ihut Theresia Sijabat dapat di bedakan dengan skripsi saya dimulai dari perbedaan skripsi saya yang memakai metode yuridis empiris dan serta studi kasus yang berbeda.
2. Skripsi Edo Gifariarta, NIM: E0017148, 2020. Yang berjudul “Perlindungan Hukum Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Masa Pandemi Covid-19, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan akibat hukum terhadap debitur yang mengalami wanprestasi akibat pandemi COVID-19 dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur yang disebabkan debitur melakukan wanprestasi akibat pandemi Covid-19 dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Penelitian ini merupakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan

perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Sumber bahan hukum adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan (library research) selanjutnya dianalisis menggunakan metode silogisme dengan pola berpikir deduktif. Perbedaan skripsi Edo Gifariarta dengan skripsi saya dapat dilihat dari metode penelitian yang berbeda serta tujuan yang berbeda.

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan persoalan yang dikaji oleh penulis, maka penulis menggunakan metode yuridis empiris dimana menjelaskan apa yang menjadi kesenjangan antara aturan dan kenyataan. Yuridis berarti penyelidikan tentang sesuatu secara hukum, empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris. Titik tolak pengamatan terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada dan hidup ditengah-tengah masyarakat, dan penelitian ini mengharuskan pengetahuan harus dapat diamati dan terbuka sebagai budaya hidup masyarakat.²³

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kota Jambi yang berlokasi di Perumahan Javana Village 3 dan Javana V3 Reborn. Yang beralamat di Lorong Sawit 2 No.40,

²³Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan 1, Hlm 125, (Bandung: Mandar Maju, 2008)

Rawasari, Kec. Kota Baru, Kota Jambi, 36361.

3. Jenis Data

- a. Data primer yang diperoleh dari wawancara dengan debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Cabang Jambi PT. Bank BTN, Tbk memiliki nilai signifikan dalam menganalisis kebutuhan dan perilaku finansial mereka. Dalam penelitian ini, wawancara tersebut mencakup pertanyaan terkait pengelolaan keuangan pribadi, tingkat kepuasan terhadap layanan KPR, dan persepsi terhadap suku bunga dan persyaratan kredit.
- b. Data sekunder yang diambil dari berbagai sumber seperti buku, peraturan hukum, jurnal ilmu hukum, artikel online, dan sumber tertulis lainnya menjadi landasan penelitian ini.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dari penelitian ini adalah objek atau seluruh individu yang akan di teliti. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah 62 (enam puluh dua) orang debitur dengan kategori kredit macet di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Tata cara penarikan sampel yang di lakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara metode *purposive sampling*, artinya sampel yang akan di mintai keterangannya di ambil berdasarkan kriteria yang telah di tentukan terlebih dahulu.

Sampel yang akan di mintai keterangan berjumlah 10% dari jumlah populasi, yaitu sebanyak 6 (enam) sampel berupa nasabah debitur di mulai dari

tahun 2020-2022 yang memiliki kriteria kredit bermasalah yang telah selesai dan debitur tersebut bersedia untuk di wawancarai.

5. Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui dua teknik utama: wawancara dan studi kepustakaan. Wawancara dilakukan dengan narasumber terampil seperti Staf PT. Bank BTN Cab. Jambi dan Debitur Kredit Pemilikan Rumah untuk memperoleh pandangan dan informasi langsung. Analisis bahan hukum menggunakan metode deskriptif kualitatif, menghasilkan data analisis deskriptif.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Adapun tahap-tahap yang digunakan untuk pengolahan data dan analisis data yaitu:

a. Penyajian data

Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan dalam bentuk tabel dan narasi, memastikan informasi tersaji secara terstruktur dan mudah dipahami. Tabel-tabel tersebut mencakup rincian data seperti informasi terkait KPR.

b. Analisis data

Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif. Dengan cara mengelompokkan data dan informasi yang sama dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memahami makna hubungan antara aspek yang satu dengan yang lainnya sehingga memberikan gambaran hasil

secara utuh.²⁴

I. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana pembahasan tiap babnya saling berkaitan untuk membentuk suatu eksposisi yang sistematis, penulis menjabarkan dalam bentuk sistematika sebagai berikut:

- BAB I** Pendahuluan, pada bab ini penulis akan mengemukakan latar belakang yang berisi isu-isu hukum yang menjadi dasar pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II** Tinjauan Umum tentang dasar pengertian perjanjian kredit, jaminan kredit, wanprestasi, kredit kepemilikan rumah (KPR), dan penyelesaian sengketa.
- BAB III** Bab ini merupakan bab pembahasan mengenai Bagaimana upaya PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi dalam menyelesaikan kredit macet pada kredit pemilikan rumah (KPR) dan Apa saja upaya penyelesaian kredit macet pemilikan rumah antara nasabah dengan PT. Bank BTN, Tbk. Cabang Jambi.
- BAB IV** Bab ini adalah bab Penutup dan Kesimpulan yang memuat dua sub bab, yaitu terdiri dari kesimpulan dan saran-saran dari permasalahan yang ada

²⁴*Ibid.*, Hlm 174

dalam bab-bab sebelumnya.