

**PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANKTABUNGAN NEGARA
CABANG PEKANBARU PADA MASA COVID-19**

Oleh: Shelby Susandari

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Pembimbing I : Hj. Mardalena Hanifah, S.H.,M.Hum,

Pembimbing II : Setia Putra, S.H.,M.H,

Alamat: Jl. Kulim no.35B, Pekanbaru, Riau

Email : shelbysusandari22@gmail.com / Telepon : 082392985678

ABSTRACT

Home ownership loan (KPR) is one of the most popular banking products by the public. As one way to own a house, mortgages provide many advantages for customers, such as ease in paying installments and the ability to own a house quickly. However, on the other hand, mortgages also have a fairly high risk of noan performing loan. Mortgage noan performing loan is a problem that is often faced by banking companies in Indonesia. This is caused by various factors, one of the main factors is during the Covid-19 pandemic which causes various things such as unilateral layoffs, business failures, and not carrying out credit procedures to the fullest due to lack of human resources. PT. Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch is one of the banks that also experienced the problem of mortgage bad loans. The purpose of this study was to determine the factors that cause noan performing loan mortgages in PT.Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch and how effective settlement of mortgage bad loans.

This type of research is sociological, where data obtained through interviews with the PI. Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch and customers who experience noan performing loan at Griya Sakti housing. The housing is domiciled by KPR Bank BTN customers since 2014. The researchers took a sample of 8 customers to find out the factors that cause and how the settlement of noan performing loan experienced by these customers during the Covid-19 pandemic.

The results showed that the factors causing noan performing loan mortgages in PT.Bank Tabungan Negara Pekanbaru branch, among others, are external factors on the part of customers, namely business failures, debtors or debtor spouses who experience layoffs, which has increased dramatically during Covid-19. in addition, internal factors from the State Savings Bank, in the form of not maximizing supervision procedures during the Covid-19 pandemic, which caused Griya Sakti housing mortgage customers to potentially experience noan performing loan. The settlement made by the Bank always prioritizes credit rescue first, where the bank will provide relief to customers to restructure with several previous considerations. The rescue must also be at an early stage and not yet at the time the customer's status is declared noan performing loan, later the customer who restructures will have a current credit status after carrying out several requirements set by the bank.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pandemi Covid-19 telah menyebabkan dampak signifikan terhadap ekonomi Indonesia, termasuk sektor perbankan. Bank merupakan pilar ekonomi bangsa, dan hadirnya perbankan memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi nasional, distribusi dana, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Indonesia memiliki regulasi perundang-undangan yang mengatur sektor perbankan, termasuk tentang pemberian kredit.

Bank BTN adalah salah satu bank di Indonesia yang memberikan fasilitas KPR untuk perumahan bersubsidi. Meskipun bank melakukan analisis kredit secara ketat, tetap saja ada nasabah yang mengalami kredit macet, terutama selama masa pandemi Covid-19. Kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, dan bank harus mencari cara untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

Penelitian ini akan lebih mendalam tentang penyelesaian kredit macet terhadap fasilitas KPR di Bank BTN Pekanbaru pada masa pandemi Covid-19. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor penyebab kredit macet dan cara penyelesaian sengketa terhadap kredit macet tersebut.

Data dari penelitian menunjukkan bahwa jumlah nasabah dengan kredit macet di Bank BTN Cabang Pekanbaru tidak melebihi 5%, sehingga bank ini masih tergolong sehat menurut ketentuan dari Bank Indonesia. Meskipun begitu, pandemi Covid-19 menyebabkan beberapa nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.

Peneliti juga melakukan penelitian di salah satu perumahan yang menggunakan pembiayaan KPR melalui Bank BTN Pekanbaru. Delapan narasumber dari perumahan tersebut menjelaskan alasan memilih KPR dari Bank BTN karena prosesnya relatif mudah dan murah.

Berdasarkan uraian masalah tersebut, penulis melakukan penelitian dengan judul **“PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANKTABUNGAN NEGARA CABANG PEKANBARU PADA MASA COVID-19”**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet Terhadap fasilitas KPR di Bank BTN Cabang Pekanbaru pada masa Covid-19?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa terhadap kredit macet Terhadap fasilitas KPR di Bank

BTN Pekanbaru pada masa Covid-19?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya kredit macet terhadap fasilitas KPR Bank BTN Pekanbaru pada masa Covid-19.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa terhadap kredit macet terhadap fasilitas KPR di Bank BTN Pekanbaru pada masa Covid-19.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan bagi penulis, sebagai syarat menda-patkan gelar Sarjana Hu-kum, serta memberikan pemahaman bagi penulis terhadap suatu penulisan karya tulis ilmiah yang baik dan benar.
- b. Bagi mahasiswa fakultas hukum khususnya prog-ram kekhususan perdata bisnis, memberikan sum-bangan pengetahuan hu-kum perdata bisnis dan wawasan mengenai disip-lin ilmu hukum perdata bisnis khususnya menge-nai kredit macet pada fasilitas KPR di Bank BTN Pekanbaru pada masa Covid-19.
- c. Menjadi bahan informasi dan bahan perbandingan bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji permasalahan kredit macet terkhususnya pada Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pada masa Covid-19.
- d. Dapat memberikan data dan menjadi masukan informasi kepada pihak lembaga keuangan dalam hal ini bank selaku kreditur.
- e. Menjadi bahan edukasi, pengalaman dan pedoman bagi nasabah,

masyarakat dan peneliti agar menimalisir terjadinya kredit macet.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian Kredit

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR), ini merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah perorangan yang ingin membeli rumah. KPR di Indonesia terbagi menjadi dua jenis, yaitu KPR Subsidi yang mendapatkan bantuan dari pemerintah, dan KPR Non Subsidi yang tidak mendapatkan bantuan tersebut¹.

Kredit macet atau kredit bermasalah terjadi ketika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian dengan kreditur. Hal ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kondisi keuangan yang buruk, bencana alam, atau praktik KKN antara debitur dan bank. Penyelesaian kredit macet didasarkan pada beberapa aturan hukum, seperti KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia, dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Bank harus mengambil tindakan yuridis untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

¹ Sabian Utsman, "*Metodologi Penelitian Hukum Progressif: Pengembaran Permasalahan Penelitian Hukum Aplikasi Mudah Membuat Proposal Penelitian*

Hukum," Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2014, hlm. 52.

2. Teori Penyelesaian Sengketa Perbankan

Pada penelitian ini, penyelesaian sengketa perbankan yang akan digunakan adalah problem solving. Dalam problem solving, pihak kreditur akan memberikan beberapa alternatif penyelesaian bagi debitur yang mengalami wanprestasi dan kredit macet, dengan tujuan untuk menemukan solusi yang memuaskan semua pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Dengan pendekatan ini, diharapkan sengketa dapat diselesaikan dengan cara yang efektif dan damai tanpa melibatkan jalur litigasi yang lebih rumit dan memakan waktu.

E. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian atau pemecahan masalah disebut juga dengan kata menyelesaikan masalah atau memecahkan masalah. Dalam kegiatan penyelesaian tersebut, para pihak yang terlibat akan berusaha untuk menyudahi suatu pekerjaan atau permasalahan yang terjadi untuk mendapatkan solusi yang terbaik atas permasalahan tersebut²
2. Kredit yaitu penyediaan uang atau hal lainnya yang dapat dipersamakan, yang terjadi berdasarkan kesepakatan para pihak seperti bank dengan debitur dimana pihak bank memberi pinjaman kepada debitur sejumlah uang dan pihak peminjam memiliki

tanggung jawab untuk mengembalikan uang tersebut dengan jangka waktu tertentu dan disertai dengan pengembalian bunga kreditnya³

3. Kredit macet adalah ketidaktepatan nasabah dalam mengembalikan dana yang dipinjamkan oleh bank sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan peristiwa ini telah berlangsung cukup lama sehingga berakibat kredit nasabah tersebut tidak dapat dibayar sama sekali dan berstatus macet atau gagal bayar.⁴
4. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah sesuatu yang menimbulkan perikatan.⁵
5. KPR-BTN adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri.⁶

² Abdulkadir Muhamad, "Hukum dan Penelitian Hukum," Citra Aditya, Bandung, 2017, hlm. 127.

³ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁵ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶ Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 29/KMK.01/1996 Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah sosiologis⁷ dengan menitik beratkan kepada penelitian lapangan.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru yang terletak di Jalan Sudirman dan juga nasabah KPR Subsidi Bank BTN yang terletak di sekitar Perumahan Griya Sakti RT.044 yang terletak di jalan Garuda Sakti Kabupaten Kampar.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah: *Consumer Loan Sales Subsidizer*, Bagian Skip Tracer Coordinator Bank BTN Cabang Pekanbaru, dan Nasabah kredit KPR dari Bank BTN Pekanbaru terutama yang mengalami kredit macet pada tahun 2022 sekaligus merupakan warga RT.04 Perumahan Griya Sakti.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang mewakili keseluruhan objek penelitian untuk memudahkan dalam melakukan penelitian. Dalam melakukan penelitian, penulis mengambil sampel dari populasi yang ada sehingga menghemat waktu, biaya, dan tenaga.

4. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data utama yang diperoleh langsung dari sumber utama melalui wawancara.

b. Sumber Data Sekunder

- 1) Bahan Hukum Primer
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- 3) Bahan Hukum Tersier

6. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara
- b. Kajian Kepustakaan

7. Analisis Data

Dalam menarik kesimpulan penulis menggunakan metode berfikir deduktif.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Secara Umum

Perjanjian merupakan suatu perikatan antara dua pihak atau lebih, yang mengikatkan diri untuk berjanji dan berbuat sesuatu hal yang telah disepakati. Terdapat beberapa definisi dari perjanjian menurut ahli, namun pada intinya, perjanjian adalah persetujuan yang mengatur tentang hal-hal tertentu, seperti jual beli, yang harus memenuhi unsur esensialia seperti obyek dan harga. Selain itu, perjanjian dapat mencakup unsur naturalia yang diatur oleh undang-undang dan unsur aksidentalialia yang merupakan tambahan dari para pihak namun tidak diatur oleh undang-undang. Dalam pembuatan perjanjian,

⁷ Soejono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.76.

penting untuk mencantumkan semua unsur yang esensial untuk keberlakuan dan keabsahan perjanjian.

2. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah suatu perjanjian yang dibuat tertulis antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, yang mengatur tentang pemberian kredit dan hak serta kewajiban bagi kedua belah pihak⁸. Perjanjian kredit umumnya menggunakan klausula baku yang telah disusun oleh bank, sehingga kadang-kadang nasabah tidak memiliki banyak pilihan selain menerima atau menolak klausula yang telah ditetapkan. Perjanjian ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) sebelum perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-meminjam) dan merupakan perjanjian standard (standar contract). Pada saat penyerahan uang dilakukan, baru berlaku ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit.

3. Asas-Asas Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit, terdapat beberapa asas yang harus diperhatikan oleh para pihak yang terlibat. Pertama, asas *Pacta Sunt Servanda* menegaskan bahwa perjanjian yang sah harus dipatuhi dan dijalankan sepenuhnya oleh para pihak. Kedua, asas *Konsensualisme* mengandung arti bahwa kelahiran perjanjian terjadi berdasarkan

kesepakatan dan pemenuhan syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Ketiga, asas *Itikad Baik* menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik untuk melindungi kedua belah pihak. Keempat, asas *Kepribadian* menetapkan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali dalam beberapa pengecualian sesuai Pasal 1337 KUHPerdara. Dan terakhir, asas *Kebebasan Berkontrak* memberikan kebebasan bagi para pihak untuk mengatur isi perjanjian, selama tetap sesuai dengan hukum yang berlaku.

4. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit, sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan beberapa hal yang harus dipenuhi. Pertama, adanya kesepakatan di antara para pihak (*agreement*) yang menunjukkan bahwa para pihak memiliki kehendak yang sama dalam membuat perjanjian. Kedua, adanya kecakapan (*capacity*) dari pihak yang terlibat, di mana para pihak harus memenuhi syarat-syarat cakap hukum, seperti usia minimal 21 tahun atau sudah pernah menikah⁹. Selanjutnya, terdapat suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian, yang berkaitan dengan suatu prestasi atau pemberian sesuatu dari satu pihak kepada pihak lainnya. Terakhir, perjanjian harus memiliki sebab yang halal, artinya isi perjanjian harus sesuai dengan aturan

⁸ Johannes Kosasih, "Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit," Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 77.

⁹ H.S Salim, "Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak" (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan norma. Jika syarat subjektif atau objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak pernah terjadi.

B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan bank atau perbankan sebagai segala sesuatu yang terkait dengan bank, termasuk lembaganya, kegiatan usahanya, dan pelaksanaan usaha dari bank itu sendiri. Dalam konteks perbankan, bank melakukan kegiatan khusus yang mencakup penghimpunan dana keuangan dari masyarakat untuk disalurkan kembali dalam bentuk simpanan dan fasilitas kredit. Dengan demikian, bank berperan sebagai lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dan mengalokasikannya kembali dalam bentuk kredit untuk membantu meningkatkan kehidupan ekonomi masyarakat secara lebih luas¹⁰.

2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank

Asas perbankan di Indonesia, seperti yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tentang Perbankan, berdasarkan demokrasi ekonomi dengan mengikuti prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian mengharuskan bank untuk bertindak dengan cermat, teliti, dan profesional

dalam menjalankan usaha dan kewenangannya agar memperoleh kepercayaan dari masyarakat. Kewaspadaan ini mencakup kepatuhan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku, karena kepercayaan masyarakat adalah modal utama dalam industri perbankan.

C. Tinjauan Umum Fasilitas Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari "crede" yang berarti kepercayaan, sehingga dalam perkereditan terdapat unsur percaya antara pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur). Dalam pengertian Undang-Undang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain, di mana pihak peminjam (debitur) memiliki tanggung jawab mengembalikan hutang tersebut sesuai jangka waktu dan bunga yang telah disepakati. Kredit juga melibatkan unsur tolong-menolong dan keuntungan bagi pihak bank¹¹. Sebagai suatu perjanjian pinjam-meminjam, kredit memuat unsur kepercayaan, waktu, prestasi, dan risiko.

2. Jenis-Jenis Kredit

Kredit dalam perbankan dapat dibedakan berdasarkan beberapa aspek. Pertama, berdasarkan tujuan penggunaannya, kredit dapat menjadi kredit produktif dan kredit konsumtif. Kredit produktif digunakan untuk modal usaha dan dapat dibagi menjadi kredit investasi (untuk ekspansi,

¹⁰ Kasmir, "Manajemen Perbankan," Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12.

¹¹ Rachmadi Usman, "Aspek-Aspek Perbankan di Indonesia," Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015, hlm. 236.

modernisasi, atau rehabilitasi) dan kredit modal kerja (untuk biaya operasional). Sedangkan kredit konsumtif adalah pembiayaan untuk kebutuhan pribadi seperti pendidikan, pernikahan, atau pembelian kendaraan. Kedua, berdasarkan jangka waktunya, kredit dapat menjadi kredit jangka pendek (minimal 1 tahun), kredit jangka menengah (1-3 tahun), dan kredit jangka panjang (di atas 3 tahun)¹². Terakhir, kredit juga dapat dibedakan berdasarkan jaminan kredit. Ada kredit tanpa jaminan yang hanya mengandalkan kepercayaan antara kreditur dan debitur, dan kredit dengan jaminan yang disertai penyerahan jaminan oleh debitur sebagai tanda kewajiban pembayaran tepat waktu.

3. Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah jenis kredit yang mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya dan menimbulkan risiko bagi bank. Bank Indonesia memiliki penggolongan kualitas kredit yang meliputi beberapa golongan, seperti lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Setiap golongan memiliki kriteria dan indikator tertentu yang menunjukkan tingkat risiko dan tingkat kesulitan dalam pembayaran kembali pokok dan bunga kredit. Kredit bermasalah dapat terjadi ketika kreditur mengalami keterlambatan pembayaran, terdapat cerukan, dan

indikasi masalah keuangan yang dihadapi oleh debitur. Selain itu, masalah dokumentasi hukum dan nilai jaminan yang tidak mencukupi juga dapat menyebabkan kredit masuk dalam kategori bermasalah. Dalam kondisi ini, debitur mengalami kesulitan dalam menyelesaikan kewajibannya, sehingga menimbulkan risiko bagi bank dalam mengelola kredit tersebut¹³.

D. Tinjauan Umum Tentang Restrukturisasi Kredit Macet

1. Pengertian Restrukturisasi Kredit Macet

Restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan oleh pihak bank untuk memperbaiki kondisi kredit milik debitur yang mengalami kesulitan dalam pembayaran kewajiban. Ini melibatkan perubahan syarat kredit, seperti penambahan dana, konversi tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, atau konversi tunggakan dengan menambah penyertaan. Tujuannya adalah untuk menghindari kerugian bagi pihak bank akibat kredit bermasalah¹⁴. Program restrukturisasi ini diberikan kepada debitur yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya agar mereka dapat melunasi hutang kepada bank dengan cara yang lebih teratur dan terencana. Dengan demikian, restrukturisasi kredit diharapkan dapat membantu debitur dalam memenuhi kewajibannya dan mencegah terjadinya kredit macet

¹² Asmawati, "Analisis Yuridis Penyalahgunaan Kartu Kredit Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jualbeli," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2 (2018), hlm. 54.

¹³ M Bahsan, "Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia," Raja Grafindo Persada, Jakarta, 201, hlm. 33-34.

¹⁴ Esti Royani, "Kupas Tuntas Restrukturisasi Kredit Macet", Amerta Media, Banyumas, 2020, hlm. 33.

yang berdampak negatif bagi pihak bank.

2. Ciri-Ciri Debitur yang Mendapatkan Restrukturisasi Kredit

Restrukturisasi kredit hanya diberikan oleh bank kepada debitur yang memiliki itikad baik dan memenuhi persyaratan tertentu. Debitur yang berhak mendapatkan fasilitas restrukturisasi adalah mereka yang mengalami kesulitan dalam pembayaran pokok dan bunga, telah mengalami tunggakan pembayaran selama beberapa bulan, namun masih memiliki prospek usaha yang baik sehingga masih ada harapan untuk membayar kewajiban setelah restrukturisasi dilakukan¹⁵. Debitur yang memiliki itikad baik bersedia untuk berdiskusi dengan bank, memberikan data keuangan secara jujur, mengizinkan pemeriksaan laporan keuangannya, dan memenuhi persyaratan program restrukturisasi yang ditetapkan oleh bank. Dengan memenuhi kriteria tersebut, debitur dapat berkesempatan mendapatkan bantuan restrukturisasi kredit dari bank untuk memperbaiki kondisi keuangan mereka.

3. Dasar Hukum Restrukturisasi Kredit

Selama pandemi Covid-19, perekonomian masyarakat terganggu dan banyak yang mengalami kesulitan membayar kewajiban kredit kepada bank, menyebabkan kredit macet. Dalam menghadapi situasi ini,

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bersama pemerintah memberlakukan kebijakan restrukturisasi kredit sebagai stimulus ekonomi. Aturan terkait stimulus ini diatur dalam Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical dalam Penyebaran Coronavirus Disease 2019¹⁶. Peraturan ini memberi bank kewenangan untuk merestrukturisasi kredit bagi debitur dengan berbagai skala usaha, dari kecil hingga besar. Melalui restrukturisasi ini, debitur yang melakukan perubahan terhadap kreditnya akan diklasifikasikan sebagai kredit lancar, memberikan kelonggaran bagi mereka yang mengalami kesulitan ekonomi akibat pandemi.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru, sebagai ibu kota Provinsi Riau, memiliki sejarah panjang yang dimulai dari zaman Senapelan hingga perubahan menjadi Pekanbaru pada tahun 1204 H. Sebagai kota perdagangan dan jasa, Pekanbaru mengalami pesatnya urbanisasi dan migrasi¹⁷. Secara geografis, kota ini terletak di Bujur Timur 101°14'-101°34' dan Lintang Utara 0°25'-0°45' dengan luas wilayah sebesar 632,26 km² setelah

¹⁵ Ismail, "Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi", Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 9.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 37

¹⁷<https://www.pekanbaru.go.id/p/menu/profil-kota/mengenal-kota-pekanbaru>, diakses tanggal 01 April 2023.

beberapa kali pemekaran¹⁸. Penduduknya mencapai 1.085.000 jiwa pada Semester I tahun 2022, dengan mayoritas suku Minangkabau dan etnis Tionghoa. Perekonomian Pekanbaru dipengaruhi oleh industri minyak, pabrik pulp dan kertas, serta perkebunan kelapa sawit. Perdagangan menjadi sektor utama dan menunjang pertumbuhan ekonomi dengan hadirnya berbagai pusat perbelanjaan dan mal di kota ini. Keberadaan lembaga perbankan juga menjadi penting dalam mendukung sektor perekonomian dan kehidupan masyarakat di Pekanbaru.

B. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru

Bank BTN, sebagai salah satu BUMN di Indonesia, memiliki sejarah panjang yang dimulai dari masa penjajahan Belanda dengan nama Postspaarbank. Setelah berbagai perubahan nama, Bank BTN akhirnya terbentuk pada tahun 1963 dengan fokus pada perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah¹⁹. KPR subsidi menjadi produk unggulan Bank BTN yang memberikan keunggulan bunga murah dibandingkan bank lainnya. Visi Bank BTN adalah menjadi the best mortgage Bank di Asia Tenggara, dengan misi mendukung kesejahteraan masyarakat melalui pemilikan rumah yang layak. Bank BTN menyediakan berbagai produk simpanan dan pinjaman, namun KPR tetap menjadi primadona dan menjadi program unggulan. Cabang Pekanbaru adalah salah satu cabang Bank BTN di Indonesia yang

berperan dalam mengembangkan bisnis dan pelayanan di wilayahnya. Struktur organisasi cabang ini terdiri dari Branch Manager, Sub Branch, Deputy Branch Manager (DBM) Business, dan DBM Service and Collection, yang bertanggung jawab terhadap pengembangan bisnis, operasional perbankan, serta penagihan pembayaran kredit nasabah yang menunggak.

C. Gambaran Umum Perumahan Griya Sakti

Pekanbaru secara umum memiliki beberapa macam perumahan yang tersebar di beberapa wilayah di Pekanbaru. Salah satu perumahan yang ada di Pekanbaru adalah Perumahan Griya Sakti, yang terletak di Jalan Putaran Garuda Sakti Nomor 6, Karya Indah, Kecamatan Tapung, Pekanbaru. Perumahan ini merupakan salah satu perumahan subsidi pemerintah yang memiliki harga mulai dari 100 jutaan saja. Mayoritas tipe rumah di Perumahan Griya Sakti adalah tipe 36 yang didalamnya terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, plafon, teras dan sebagainya. Untuk angsuran rumah di Perumahan Griya Sakti selama 15 tahun jangka kreditnya, memiliki jumlah angsuran perbulan kurang lebih sekitar 600.000-an saja.

¹⁸<https://www.riau.go.id/home/content/4/kota-pekanbaru>, diakses tanggal 02 April 2023..

¹⁹ <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>, diakses tanggal 02 April 2023.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Perjanjian Kredit pada Fasilitas KPR di Bank BTN Cabang Pekanbaru

Bank BTN, sebagai lembaga keuangan milik negara di Indonesia, memainkan peran penting dalam menyediakan fasilitas kredit untuk pembiayaan lancar berbagai sektor ekonomi. Fungsinya sebagai sumber dukungan ekonomi dan pembiayaan bagi individu dan bisnis melalui pemberian kredit sangatlah penting untuk pertumbuhan ekonomi negara. Salah satu ciri khas branding Bank BTN adalah fokusnya pada penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjangkau untuk rumah bersubsidi, sehingga menjadi bank yang dicintai oleh masyarakat Indonesia. Bank BTN telah memperoleh banyak nasabah, terutama untuk fasilitas KPR Subsidi di Cabang Pekanbaru.

Untuk mengajukan KPR Subsidi di Bank BTN, calon debitur harus memenuhi beberapa persyaratan, termasuk mengisi formulir permohonan, menyediakan data pribadi, bukti penghasilan, dan dokumen lain yang diperlukan. Bank BTN mengikuti pendekatan hati-hati dengan memeriksa secara menyeluruh riwayat kredit calon debitur melalui sistem SLIK dan melakukan survei lapangan untuk memvalidasi properti yang akan dibiayai. Hal ini membantu meminimalkan risiko kredit

bermasalah dan menjaga kesehatan bank.

Namun, meskipun telah melakukan segala langkah pencegahan, jumlah nasabah KPR Subsidi yang meningkat di Bank BTN menyebabkan beberapa debitur mengalami gagal bayar atau NPL. Untuk mengatasi masalah ini, Bank BTN menerapkan beberapa pertimbangan sebelum menyetujui pengajuan kredit, dengan fokus tidak hanya pada jumlah pinjaman tetapi juga situasi keuangan dan karakteristik calon debitur²⁰. Upaya bank selama pandemi termasuk menawarkan opsi restrukturisasi kredit bagi debitur yang terdampak COVID-19 untuk mengurangi potensi gagal bayar.

B. Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Kredit Macet Terhadap Fasilitas KPR di Bank BTN Cabang Pekanbaru pada masa Covid-19

Kredit macet atau kredit bermasalah adalah kondisi di mana pihak bank mengalami kesulitan untuk menerima angsuran dari debitur karena beberapa alasan. Di Bank BTN Cabang Pekanbaru, kredit macet pada fasilitas KPR terjadi karena beberapa faktor. Pertama, beberapa debitur sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai kesepakatan dengan bank. Kedua, ada debitur yang membayar angsuran yang telah menunggak, tetapi jumlahnya tidak sesuai dengan permintaan bank, menyebabkan sisa tunggakan semakin meningkat²¹. Ketiga,

²⁰ Abdul Hakim, "Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan (Studi BRI Rantauprapat)," *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 5, No. 1 (2017), hlm. 1.

²¹ Muhammad Rio Ervandra Putra, "Analisis Penyelesaian Kredit Macet Akibat Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen di Kantor PT. Arthabuana

beberapa debitur membayar angsuran melebihi jangka waktu yang telah ditentukan.

Faktor-faktor eksternal juga berkontribusi pada terjadinya kredit macet, terutama selama pandemi COVID-19. Banyak debitur kehilangan pekerjaan atau mengalami kegagalan usaha akibat pembatasan sosial dan menurunnya ekonomi. Hal ini menyulitkan mereka untuk membayar angsuran tepat waktu.

Kredit macet dapat diatasi dengan pendekatan yang lebih hati-hati dalam penilaian kredit, termasuk pemeriksaan yang cermat terhadap data debitur dan proses restrukturisasi bagi mereka yang terdampak oleh COVID-19. Meskipun kredit macet adalah masalah yang umum terjadi, pihak bank tetap berusaha untuk mengurangi risiko melalui prosedur dan mitigasi yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

C. Penyelesaian Sengketa Terhadap Kredit Macet terhadap Fasilitas KPR di Bank BTN Pekanbaru pada masa Covid-19

Bank BTN Cabang Pekanbaru merupakan salah satu bank di Kota Pekanbaru yang menyediakan fasilitas kredit pembiayaan pembelian rumah atau KPR khusus subsidi. Kredit ini menjadi produk unggulan yang disukai oleh masyarakat di Pekanbaru dan sekitarnya, sehingga

jumlah nasabah KPR Subsidi di Bank BTN terus bertumbuh.

Tujuan utama dunia perbankan menyalurkan kredit adalah mencapai profit atau keuntungan, memberikan bantuan pada usaha nasabah, dan memberi bantuan untuk pemerintah dengan meningkatkan pembangunan. Namun, terkadang debitur mengalami kendala yang menyebabkan kemampuan mereka membayar angsuran menurun, dan ini bisa mengarah pada kredit macet.

Debitur yang mengalami masalah dalam pembayaran angsuran biasanya menunjukkan beberapa pertanda, seperti keterlambatan pembayaran, pembayaran tidak sesuai nominal, kesulitan dihubungi, dan bahkan ada yang menyatakan menyerah untuk membayar angsuran.

Untuk mengatasi kredit macet, Bank BTN Pekanbaru melakukan upaya restrukturisasi. Restrukturisasi merupakan suatu upaya perbaikan pada kredit yang mengalami kesulitan pembayaran. Beberapa jenis restrukturisasi yang dapat dilakukan adalah penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga atau pokok, penambahan fasilitas kredit, dan konversi kredit²².

Restrukturisasi ini memberikan kesempatan bagi debitur untuk menyelamatkan kreditnya dengan cara pembayaran yang lebih ringan atau jangka waktu yang lebih

Margausaha Finance Cabang Surakarta,” *Jurnal Privat Law* Vol. V, no. 1 (2018), hlm. 119.

²² Pitono, “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Perkreditan Rakyat Berkah Pakto Kediri,” *Jurnal Supremasi* Vol. 9, no. 2 (2019), hlm. 52.

panjang. Jika upaya restrukturisasi tidak berhasil, bank akan mengambil langkah lain seperti lelang.

Program restrukturisasi ini membawa dampak baik bagi nasabah KPR, karena mereka dapat tetap melanjutkan kredit di tengah dampak Covid-19 dengan pembayaran yang lebih ringan. Selain itu, restrukturisasi juga membantu bank dalam upaya penyelamatan dan menjaga kesehatan bank agar tidak semakin merugi.

Perbedaan restrukturisasi pada masa sebelum dan selama pandemi Covid-19 terutama terkait dengan adanya kebijakan grace period angsuran, di mana nasabah diberikan keringanan untuk tidak membayar angsuran dalam jangka waktu tertentu. Prosedur pengajuan restrukturisasi pada masa Covid juga mengalami beberapa perubahan untuk memberikan kemudahan bagi nasabah yang terdampak Covid-19.

Secara keseluruhan, penyelesaian kredit macet melalui restrukturisasi merupakan solusi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak, yaitu bank dan debitur, karena dapat membantu mengatasi masalah keuangan dan menyelamatkan kredit

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Sabian Utsman, "Metodologi Penelitian Hukum Progressif: Pengembaran Permasalahan Penelitian Hukum Aplikasi Mudah Membuat Proposal Penelitian Hukum," Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2014, hlm. 52.

Ismail, "Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi", Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 9.

Esti Royani, "*Kupas Tuntas Restrukturisasi Kredit Macet*", Amerta Media, Banyumas, 2020, hlm. 33.

M Bahsan, "Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia," Raja Grafindo Persada, Jakarta, 201, hlm. 33-34.

Rachmadi Usman, "Aspek-Aspek Perbankan di Indonesia," Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015, hlm. 236.

Kasmir, "Manajemen Perbankan," Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12.

H.S Salim, "Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak" (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

Johanes Kosasih, "Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit," Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 77.

Soejono Soekanto Dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.76.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<https://www.riau.go.id/home/content/4/kota-pekanbaru>, diakses tanggal 02 April 2023..

Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 29/KMK.01/1996 Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

<https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>, diakses tanggal 02 April 2023.

C. JURNAL

Asmawati, “Analisis Yuridis Penyalahgunaan Kartu Kredit Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jualbeli,” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2 (2018), hlm. 54.

Abdul Hakim, “Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan (Studi BRI Rantauprapat),” *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 5, No. 1 (2017), hlm. 1.

Muhammad Rio Ervandra Putra, “Analisis Penyelesaian Kredit Macet Akibat Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen di Kantor PT. Arthabuana Margausaha Finance Cabang Surakarta,” *Jurnal Privat Law* Vol. V, no. 1 (2018), hlm. 119.

Pitono, “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Perkreditan Rakyat Berkah Pakto Kediri,” *Jurnal Supremasi* Vol. 9, no. 2 (2019), hlm. 52.

D. WEBSITE

<https://www.pekanbaru.go.id/p/menu/profil-kota/mengenal-kota-pekanbaru>, diakses tanggal 01 April 2023.