Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X **(Printed)**
6 (1) 2026, Page 1989-1999

Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Debitur Akibat Penunggakan Kredit Rumah BTN

Nining Kurniati
Universitas Pamulang
E-Mail: dosen03196@unpam.ac.id

Published: Januari, 2026

ABSTRAK

Penunggakan kredit rumah BTN adalah kondisi di mana debitur (peminjam) tidak melakukan pembayaran angsuran KPR tepat waktu sesuai tanggal jatuh tempo yang disepakati, sehingga mengakibatkan akumulasi utang dan dikenakannya berbagai sanksi seperti denda keterlambatan, penurunan skor kredit, hingga potensi penyitaan properti rumah oleh pihak Bank BTN. Perjanjian kredit rumah merupakan bagian dari hubungan hukum perdata yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Namun dalam praktiknya, perjanjian ini seringkali menimbulkan permasalahan akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak yang dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi dalam konteks penunggakan kredit rumah dapat muncul dari pihak debitur, misalnya tidak membayar kredit tepat pada waktunya. Ketidakseimbangan pemahaman dan implementasi hukum perjanjian menjadi penyebab utama timbulnya konflik dalam hubungan hukum ini. Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan pemahaman yang utuh mengenai mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi debitur akibat penunggakan kredit rumah BTN. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam penunggakan kredit rumah BTN, menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan, serta merumuskan strategi penyelesaian sengketa secara preventif dan represif berdasarkan KUHPerdata. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan yang relevan. Tahapan penelitian meliputi: (1) identifikasi masalah dan rumusan penelitian, (2) studi pustaka dan telaah dokumen hukum, (3) analisis data secara kualitatif-deskriptif, serta (4) penyusunan hasil dan kesimpulan penelitian. Penelitian tidak hanya berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, tetapi juga menjadi rujukan praktis bagi akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat umum.

Kata Kunci: Wanprestasi; Debitur; Penunggakan Kredit; Perlindungan Hukum; Penyelesaian Sengketa

ABSTRACT

BTN home loan arrears are a condition in which the debtor (borrower) fails to make mortgage installment payments on time according to the agreed due date, resulting in accumulated debt and the imposition of various sanctions such as late fees, credit score reductions, and potential property seizure by Bank BTN. Home loan agreements are part of civil legal relationships that frequently occur in everyday life. However, in practice, these agreements often give rise to problems due to failure to fulfill obligations by one of the parties, known as default. Default in the context of home loan arrears can arise from the debtor, for example, not paying the loan on time. The imbalance in understanding and implementation of contract law is the main cause of conflict in this legal relationship. This research is important to provide a complete understanding of the dispute resolution mechanism for debtor default due to BTN home loan arrears. The purpose of this research is to examine the forms of default that occur in BTN home loan arrears, analyze legal protection for injured parties, and formulate preventive and repressive dispute resolution strategies based on the Civil Code. The method used in this research is a normative juridical approach, namely by examining relevant laws and regulations, legal literature, and court decisions. The research stages include: (1) problem identification and research formulation, (2) literature review and legal document review, (3) qualitative-descriptive data analysis, and (4) preparation of research results and conclusions. This research not only contributes to the development of civil law but also serves as a practical reference for academics, legal practitioners, and the general public.

Keywords: Default; Debtor; Credit Arrears; Legal Protection; Dispute Resolution

© The Author(s). 2026 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN

Pemerintah Indonesia berupaya memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat melalui berbagai program perumahan bersubsidi. Program tersebut bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok yang bersifat primer. Melalui kebijakan ini, pemerintah diharapkan mampu meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat sekaligus mewujudkan kehidupan keluarga yang harmonis. Salah satu bentuk realisasi program perumahan tersebut adalah penyediaan fasilitas kredit perumahan yang disalurkan oleh bank, yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan perumahan (Sutan Remy Sjahdeini, 2014).

Dalam perjanjian kredit, baik debitur maupun kreditur sama-sama menghendaki adanya kepastian hukum agar tercapai kesepakatan mengenai ketentuan-ketentuan yang mengikat para pihak. Kepastian hukum tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. Namun dalam praktiknya, perjanjian kredit tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya, karena sering kali muncul permasalahan berupa kredit bermasalah, khususnya kredit macet. Kredit macet terjadi ketika kreditur mengalami kesulitan dalam menagih angsuran dari debitur akibat keadaan tertentu yang berada di luar perkiraan debitur. Kredit macet pada hakikatnya merupakan piutang yang tidak tertagih dan termasuk dalam kategori kredit kurang lancar karena adanya hambatan dalam pelunasan yang disebabkan oleh faktor-faktor tertentu (Samuel M. O, 2008).

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur bukanlah fenomena baru dalam praktik perbankan di Indonesia, melainkan telah menjadi fakta historis dalam perkembangan perbankan nasional. Kondisi tersebut mendorong lahirnya berbagai mekanisme penanganan kredit macet, salah satunya melalui praktik eksekusi jaminan. Praktik eksekusi ini dilakukan dengan cara mengeksekusi sendiri atau secara langsung terhadap agunan tanpa melibatkan campur tangan pengadilan (Bachtiar Sibrani, 2001). Eksekusi tersebut dapat dilaksanakan tanpa memiliki titel eksekutorial, karena pemegang hak tanggungan berdasarkan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berhak melaksanakan penjualan agunan secara langsung tanpa melalui putusan hakim maupun grosse akta notaris (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981).

Dalam praktik perbankan, bentuk jaminan yang umumnya diserahkan oleh debitur kepada bank adalah hak atas tanah, baik yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Hal ini disebabkan karena tanah pada umumnya memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan cenderung meningkat dari waktu ke waktu, sehingga bank memperoleh perlindungan hukum melalui lembaga jaminan kebendaan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum (Dimas W. G, 2014). Oleh karena itu,

dalam pemberian kredit pemilikan rumah, bank wajib melakukan analisis secara cermat terhadap calon debitur yang mengajukan permohonan kredit, agar kredit yang disalurkan tidak berpotensi menjadi kredit macet (Munir Fuady, 1995).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya bertujuan untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi belum memiliki kemampuan finansial untuk membayar secara tunai dalam jumlah besar. Bank Tabungan Negara (BTN) secara khusus memfokuskan penyaluran kreditnya pada sektor perumahan, mengingat rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dimiliki oleh setiap orang. Produk KPR BTN terdiri atas beberapa jenis, yaitu KPR BTN Platinum dan KPR BTN Subsidi. KPR BTN Subsidi merupakan program kepemilikan rumah hasil kerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, yang menawarkan suku bunga rendah, angsuran ringan, serta suku bunga tetap selama jangka waktu kredit, khususnya untuk pembelian rumah tapak (Dimas Puki Setyo Wibowo, 2018).

Undang-Undang Perbankan menegaskan bahwa setiap pemberian kredit harus didasarkan pada adanya perjanjian kredit. Perjanjian tersebut merupakan suatu peristiwa hukum di mana para pihak terikat untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati (R. Subekti, 1992). Dalam menyalurkan kredit kepada debitur, bank wajib menerapkan prinsip-prinsip tertentu, antara lain prinsip kehati-hatian, analisis yang akurat dan mendalam, ketepatan dalam penyaluran kredit, serta pengawasan dan pemantauan yang berkelanjutan. Selain itu, perjanjian kredit harus sah dan memenuhi syarat hukum, didukung oleh jaminan yang kuat, serta dilengkapi dengan dokumentasi yang lengkap agar pengembalian kredit, baik pokok maupun bunga, dapat terlaksana tepat waktu (Sutomo, 2004).

Fungsi utama perbankan dalam pemberian kredit kepada masyarakat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menegaskan bahwa bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk pembiayaan lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat (Badariyah Harus, 2010). Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan mengenai penyelesaian cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitur akibat penunggakan kredit pemilikan rumah perlu dikaji secara lebih mendalam. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat judul "Tinjauan Yuridis terhadap Wanprestasi Debitur Akibat Penunggakan Kredit Rumah BTN."

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu jenis penelitian yang menitikberatkan pada pengkajian dan analisis terhadap penerapan kaidah-kaidah atau norma hukum yang berlaku dalam hukum positif (Johnny Ibrahim, 2006). Meskipun demikian, penelitian ini juga dilengkapi

dengan pendekatan empiris yang diperlukan untuk memperoleh data lapangan melalui wawancara, guna menyelaraskan dan mengonfirmasi informasi yang diperoleh dari kajian normatif.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk menelaah dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan objek penelitian. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji bentuk-bentuk penyelesaian perkara yang telah terjadi, khususnya yang berkaitan dengan mekanisme penyelesaian kasus wanprestasi oleh Bank BTN Mataram.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data yang diperoleh secara langsung dan data yang bersumber dari bahan kepustakaan. Data yang diperoleh secara langsung disebut sebagai data primer, sedangkan data yang berasal dari bahan pustaka dikategorikan sebagai data sekunder (Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 1981). Dalam penelitian ini, penekanan lebih difokuskan pada penggunaan data sekunder, terutama yang bersumber dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, serta literatur hukum lainnya yang relevan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan ke dalam tiga jenis, yaitu: a. Bahan hukum primer, yang meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang tentang Perbankan, Undang-Undang tentang Perumahan Rakyat, serta peraturan pelaksana yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan tersebut. b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memiliki keterkaitan dan keselarasan dengan bahan hukum primer, berupa teori-teori hukum, asas-asas hukum, serta doktrin-doktrin yang mendukung analisis penelitian. c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang berfungsi memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, serta dokumen atau surat-surat resmi.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah berbagai literatur hukum yang relevan. Selain itu, pengumpulan data juga dilakukan dengan turun langsung ke lapangan untuk memperoleh dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kasus-kasus yang telah ditangani oleh pihak terkait.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini disajikan secara sistematis dengan cara mengaitkan satu data dengan data lainnya, sehingga membentuk suatu kesatuan yang utuh dan selaras dengan tujuan serta kebutuhan penelitian.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan empiris secara terpadu. Norma hukum digunakan sebagai premis mayor, sedangkan fakta-fakta yang diperoleh dari lapangan dijadikan sebagai premis minor. Melalui metode penalaran silogisme tersebut, diharapkan dapat diperoleh kesimpulan yang komprehensif dan mendalam sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Wanprestasi dapat dimaknai sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan tepat pada waktunya atau tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya (M. Yahya Harahap, 2015). Pengertian wanprestasi juga dapat ditelusuri melalui ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada pokoknya menyatakan bahwa kewajiban untuk membayar ganti rugi, biaya, dan bunga baru timbul apabila debitur, setelah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi perikatannya, atau apabila prestasi yang harus dilakukan hanya dapat dilaksanakan setelah lewatnya tenggang waktu yang telah ditentukan (Ahmadi Miru, 2008).

Menurut Ahmadi Miru, wanprestasi dapat diwujudkan dalam beberapa bentuk perbuatan, antara lain: tidak dipenuhinya prestasi sama sekali; pelaksanaan prestasi yang tidak sempurna; keterlambatan dalam memenuhi prestasi; serta melakukan perbuatan yang secara tegas dilarang dalam perjanjian. Sementara itu, A. Qirom Syamsuddin Meliala mengemukakan bahwa wanprestasi dapat terjadi apabila debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, atau memenuhi prestasi secara keliru dan kekeliruan tersebut tidak diperbaiki, sehingga debitur dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali (A. Qirom Syamsuddin Meliala, 1985).

Apabila wanprestasi dikaitkan dengan unsur-unsurnya, maka dapat diidentifikasi beberapa hal, yaitu debitur dapat menyesali perbuatannya, akibat dari perbuatan tersebut dapat diperkirakan sebelumnya baik secara objektif maupun subjektif, serta debitur dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya karena berada dalam kondisi cakap hukum dan bukan termasuk orang yang mengalami gangguan kejiwaan atau kelemahan ingatan (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981).

Wanprestasi dalam praktik tidak hanya dipahami sebagai pelanggaran kontraktual semata, tetapi juga sebagai indikator kegagalan hubungan hukum antara debitur dan kreditur dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dan kepercayaan. Ketika debitur tidak memenuhi prestasinya, maka konsekuensi hukum yang timbul tidak hanya berdampak pada hubungan perdata para pihak, tetapi juga berpotensi mempengaruhi stabilitas sistem pembiayaan secara lebih luas, khususnya dalam sektor perbankan dan pembiayaan perumahan

Debitur pada dasarnya adalah orang perseorangan, baik laki-laki maupun perempuan, yang dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan apabila tidak mampu melunasi utangnya kepada satu atau lebih kreditur (Sunarmi, 2018). Selain itu, debitur juga dapat diartikan sebagai orang atau badan usaha yang memiliki kewajiban pembayaran utang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian atau ketentuan undang-undang (Ridwan Tobink dan Bil Nikholas, 2008). Pengertian ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyatakan bahwa debitur adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang dan utangnya dapat ditagih di muka pengadilan.

Hubungan hukum antara debitur dan kreditur pada dasarnya didasarkan pada asas keseimbangan, meskipun dalam praktik sering kali posisi kreditur berada pada kedudukan yang lebih dominan. Dominasi tersebut terutama terlihat dalam perjanjian baku yang lazim digunakan dalam perjanjian kredit perbankan, termasuk dalam pembiayaan KPR. Oleh karena itu, pemahaman terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden).

Perjanjian utang-piutang sebagai suatu perjanjian menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik antara kreditur dan debitur. Dalam hubungan tersebut, kreditur memberikan sejumlah dana kepada debitur, sementara debitur berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, disertai dengan pembayaran bunga, yang umumnya dilakukan melalui mekanisme angsuran bulanan (Gatot Suparmono, 2013).

Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur memuat ketentuan mengenai objek perjanjian, jangka waktu, tingkat bunga, serta kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh debitur. Berdasarkan asas pacta sunt servanda, perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang. Dalam perjanjian timbal balik tersebut, hak dan kewajiban para pihak saling berhadapan, di mana kewajiban kreditur merupakan hak bagi debitur, dan sebaliknya.

Perjanjian kredit mengacu pada sejumlah asas hukum perjanjian, antara lain asas konsensualisme, yang menekankan bahwa lahirnya suatu perjanjian cukup didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak (Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011). Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa kesepakatan para pihak merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian, yang dapat diwujudkan baik secara lisan maupun tertulis. Selain itu, terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan dengan siapa perjanjian dibuat, isi perjanjian, serta bentuk dan pelaksanaannya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, serta tetap mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata (Salim H.S., 2009).

Selanjutnya, keberadaan unsur kelalaian (verzuim) menjadi faktor penting dalam menentukan apakah suatu perbuatan debitur dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Penetapan kelalaian ini umumnya dilakukan melalui somasi atau peringatan tertulis dari kreditur, yang berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi debitur agar diberikan kesempatan terakhir untuk memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, wanprestasi tidak serta-merta terjadi secara otomatis, melainkan melalui proses hukum yang menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak.

Asas lainnya adalah asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mengharuskan setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Selain itu, dikenal pula asas pacta sunt servanda yang menegaskan kekuatan mengikat janji, serta asas obligator yang menyatakan bahwa perjanjian menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak (Munir Fuady, 2002).

Asas itikad baik memiliki peranan sentral dalam menilai pelaksanaan perjanjian kredit. Itikad baik tidak hanya diwajibkan pada tahap pelaksanaan perjanjian, tetapi juga sejak tahap pra-kontraktual hingga pasca-kontraktual. Dalam konteks wanprestasi, penilaian terhadap ada atau tidaknya itikad baik debitur dapat menjadi dasar pertimbangan dalam menentukan langkah penyelesaian kredit, apakah melalui restrukturisasi atau melalui tindakan hukum yang lebih tegas.

Berdasarkan bentuknya, perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian di bawah tangan, perjanjian yang dilegalisasi oleh notaris, dan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Perjanjian di bawah tangan hanya mengikat para pihak yang menandatanganinya dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Perjanjian yang dilegalisasi oleh notaris hanya menjamin keabsahan tanda tangan para pihak tanpa mempengaruhi substansi isi perjanjian. Sementara itu, perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna baik bagi para pihak maupun pihak ketiga karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Penunggakan kredit merupakan salah satu bentuk kredit macet yang muncul akibat wanprestasi debitur. Kredit macet dapat diartikan sebagai kondisi di mana debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran kepada kreditur, baik karena faktor kesengajaan maupun faktor eksternal yang berada di luar kemampuan debitur. Kesulitan tersebut dapat mencakup keterlambatan pembayaran pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lain yang menjadi kewajiban debitur.

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari kata credo yang berarti kepercayaan. Dengan demikian, kredit pada hakikatnya merupakan pemberian kepercayaan oleh bank kepada debitur berdasarkan penilaian terhadap kemampuan dan kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya di kemudian hari (Iswi Hariyani, 2010).

Penyebab kredit macet dapat berasal dari pihak bank maupun debitur. Dari sisi perbankan, kredit macet dapat terjadi akibat kurangnya ketelitian dalam analisis kredit, kesalahan perhitungan, atau bahkan praktik kolusi dan nepotisme yang menyebabkan analisis dilakukan secara subjektif. Sementara dari sisi debitur, kredit macet dapat terjadi karena unsur kesengajaan untuk tidak membayar kewajiban, maupun karena keadaan memaksa seperti bencana alam yang mengakibatkan ketidakmampuan debitur memenuhi kewajibannya. Dalam kondisi demikian, bank biasanya melakukan upaya penyelamatan kredit melalui pemberian keringanan atau restrukturisasi, sedangkan terhadap debitur yang sengaja lalai dapat dilakukan penyitaan jaminan (Kasmir, 2007).

Upaya penyelamatan kredit macet yang dapat dilakukan oleh bank antara lain melalui rescheduling, reconditioning, restructuring, kombinasi dari ketiganya, serta penyitaan jaminan sebagai langkah terakhir. Kredit digolongkan sebagai pembiayaan bermasalah apabila terdapat tunggakan lebih dari 90 hari, sering terjadi cerukan, frekuensi transaksi rekening rendah, terjadi pelanggaran kontrak, terdapat indikasi kesulitan keuangan debitur, atau dokumentasi kredit yang lemah (Veithzal Rivai, 2010).

Selain debitur, kreditur juga memiliki hak dan kewajiban dalam hubungan kredit. Kreditur berhak menahan jaminan milik debitur sebagai bentuk perlindungan atas piutangnya, baik dalam bentuk gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan. Dalam hubungan fidusia, hubungan hukum antara para pihak dilandasi oleh kepercayaan dan itikad baik, yang saat ini telah dilembagakan dalam ketentuan hukum positif (Andreas Albertus, 2010).

Hak jaminan sebagai hak kebendaan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang jaminan, bersifat accessoir terhadap perjanjian pokok, memberikan hak separatis, melekat pada benda jaminan, serta dapat dieksekusi oleh kreditur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pemberian kredit, bank juga menerapkan prinsip 5C, yaitu character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy, sebagai dasar analisis kelayakan debitur untuk meminimalisasi risiko terjadinya kredit macet.

Kredit macet sebagai akibat wanprestasi mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara kemampuan debitur dan skema pembiayaan yang diberikan. Hal ini menunjukkan bahwa analisis kredit yang dilakukan oleh bank memegang peranan krusial dalam mencegah risiko gagal bayar. Penerapan prinsip kehati-hatian dan prinsip 5C menjadi instrumen penting untuk memastikan bahwa kredit diberikan kepada debitur yang layak secara ekonomi dan memiliki komitmen hukum yang kuat.

Restrukturisasi kredit dalam bentuk rescheduling, reconditioning, dan restructuring merupakan manifestasi dari asas perlindungan konsumen dan asas keadilan dalam hukum perbankan. Langkah-langkah ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada debitur agar tetap dapat memenuhi kewajibannya tanpa kehilangan objek jaminan, sekaligus melindungi kepentingan kreditur agar dana yang telah disalurkan dapat kembali.

Penyebab kredit macet yang berasal dari faktor eksternal, seperti kondisi ekonomi makro, bencana alam, atau krisis keuangan, menunjukkan bahwa wanprestasi tidak selalu lahir dari kesalahan subjektif debitur. Dalam kondisi demikian, pendekatan penyelesaian kredit yang bersifat persuasif dan solutif, seperti restrukturisasi kredit, menjadi lebih relevan dibandingkan pendekatan represif melalui eksekusi jaminan.

Keberadaan jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit berfungsi sebagai alat mitigasi risiko bagi kreditur. Namun demikian, eksekusi jaminan seharusnya ditempatkan sebagai upaya terakhir (ultimum remedium) setelah seluruh upaya penyelamatan kredit tidak membuahkan hasil. Hal ini sejalan dengan prinsip proporsionalitas dan perlindungan terhadap hak-hak debitur sebagai pihak yang juga memiliki kedudukan hukum yang sah.

Rumah KPR BTN merupakan rumah yang dimiliki masyarakat melalui fasilitas kredit pemilikan rumah yang disalurkan oleh pemerintah melalui Bank Tabungan Negara. Sejak tahun 1976, BTN memfokuskan penyaluran KPR kepada kelompok masyarakat menengah ke bawah, dengan standar

bangunan dan harga yang ditetapkan sesuai pedoman Direktorat Jenderal Cipta Karya (Yodohusodo, 1991). Secara umum, rumah KPR BTN tidak memiliki pola ruang yang khas, melainkan dibedakan berdasarkan penempatan bangunan dalam kapling dengan tetap memperhatikan ketentuan garis sempadan bangunan.

Pengadaan perumahan dan permukiman melalui KPR bersubsidi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, antara lain Peraturan Nomor 03/PERMEN/M/2007 yang mengatur kelompok sasaran penerima subsidi KPR, serta Peraturan Nomor 07/PERMEN/M/2008 yang mengatur perubahan skema subsidi, termasuk subsidi uang muka dan subsidi bunga melalui mekanisme Interest Only-Ballon Payment, dengan besaran subsidi yang disesuaikan dengan kelompok sasaran (Dewi Wulandari Marchat, 2011).

Dalam konteks KPR BTN, wanprestasi debitur tidak hanya berdampak pada hubungan individual antara bank dan debitur, tetapi juga berimplikasi pada program penyediaan perumahan nasional. Kredit macet pada sektor perumahan bersubsidi berpotensi menghambat tujuan negara dalam memenuhi hak masyarakat atas tempat tinggal yang layak, khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Oleh karena itu, hasil dan pembahasan ini menunjukkan bahwa wanprestasi, kredit macet, dan mekanisme penyelesaian kredit merupakan satu kesatuan sistem hukum yang saling terkait. Diperlukan keseimbangan antara penegakan hukum kontraktual dan pendekatan keadilan sosial, khususnya dalam pembiayaan perumahan, agar tujuan hukum berupa kepastian, kemanfaatan, dan keadilan dapat tercapai secara simultan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet di Bank Tabungan Negara (BTN) yang timbul akibat wanprestasi debitur dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu sebagai berikut:

Pertama, restrukturisasi kredit, di mana Bank BTN memberikan kesempatan kepada debitur untuk memperbaiki kemampuan pembayaran melalui perubahan syarat-syarat kredit, antara lain perpanjangan jangka waktu kredit, penyesuaian suku bunga, serta penurunan atau penyesuaian jumlah angsuran. Langkah ini merupakan upaya awal yang bersifat persuasif dan mencerminkan prinsip kehati-hatian serta itikad baik bank.

Kedua, penagihan dan pemberian somasi, yang dilakukan apabila restrukturisasi kredit ditolak atau debitur tetap tidak menunjukkan itikad baik dalam memenuhi kewajibannya. Dalam tahap ini, Bank BTN melakukan penagihan secara lebih tegas dengan mengirimkan surat peringatan (somasi) secara bertahap sebagai bentuk pemberitahuan resmi atas terjadinya wanprestasi beserta konsekuensi hukumnya.

Ketiga, eksekusi jaminan, yang dapat dilakukan apabila somasi tidak diindahkan dan debitur tetap berada dalam keadaan wanprestasi. Bank BTN berhak mengeksekusi jaminan sesuai dengan ketentuan

dalam perjanjian kredit dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, melalui penjualan objek agunan guna melunasi sisa kewajiban debitur.

Keempat, penyelesaian di luar pengadilan, yaitu melalui mekanisme mediasi atau arbitrase, yang dapat ditempuh oleh Bank BTN dan debitur untuk mencapai kesepakatan penyelesaian secara musyawarah tanpa melalui proses litigasi.

Kelima, penyelesaian melalui pengadilan, yang menjadi upaya terakhir apabila penyelesaian di luar pengadilan tidak berhasil. Dalam hal ini, Bank BTN dapat mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap debitur guna memperoleh pemenuhan hak-haknya yang telah jatuh tempo sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Sutan Remy Sjahdeini, 2014, *Perbankan Syariah,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Samuel M O, 2008, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian Grasindo,* Jakarta

Hermanto, 2006, *Faktor-Faktor Kredit Macet Pada PD. BPR BKK Unggaran Kabupaten Semarang.* Tugas Akhir Fakultas Ekonomi Universitas Semarang, Skripsi.

Bachtiar Sibrani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan,* Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 15, September 2001

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata; Hukum Benda,* Liberty, Yogyakarta

Dimas W G, 2014, *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Unit Sentra Kredit Menengah Jakarta Ti,ur PT BNI,* Jurnal Fakultas Hukum Sebelas Maret, Privat Law, Vol. II No 5 Juli-Oktober 2014.

Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan dan Praktik,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Dimas Puki Setyo Wibowo, 2018, *Proses Penyelesaian Perkara Kredit Pemeilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara,* Skripsi, Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhmmadyah Surakarta

R. Subekti, 1992, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta.

Sutomo, 2004, *Jaminan Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank Alfabeta,* Bandung

Badariyah Harus, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah,* Pustaka Yustisia, Yogyakarta

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata,* Rajawali Pres, Bandung, 2015.

Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan,* Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian,* Liberty, Yogyakarta, 1985

Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia Dalam Teori dan Praktek,* Liberty, Yogyakarta. 1981.

Sunarmi, *Hukum Kepailitan,* Pustaka Hidayah, Jakarta, 2018.

Ridwan Tobink dan Bil Nikholas, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta. 2003.

Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan, Pasl 1 angka 3.

Gatot Suparmono, *Perjanjian Utang Piutang,* Kencana Prenadan media Group, Jakarta, 2013

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan, dalam Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

Salim. H.S, *Hukum Kontrak,* Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis,* Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Ikatan Bangkir Indonesia, 2015

Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet,* Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010

Kasmir, Bank dan Lembaga Keungan Lainnya, *Raja Grafindo Persada,* Jakarta, 2007

Veithsal Rivai, *Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi,* Bumi Aksara, Jakarta, 2010

Yodohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat,* INKOPOL, Jakarta, 1991

Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif,* Bayumedia, Malang, 2006,

Soejono Soekanto dan Sri mamuji, *Peneltian Hukum Normatif,* Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1981