



PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI KREDIT MACET KPR PADA BANK BTN MELALUI BPSK KARAWANG

Wilma Virgiawati, Hana Faridah

Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang

ABSTRAK

Dewasa ini semakin banyak debitur yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kota Karawang. Karena banyak sekali perminatan debitur dalam membeli rumah dengan cara kredit. Sekitar kurang lebih 70% masyarakat Kota Karawang melakukan perjanjian kredit dengan Bank BTN untuk membeli perumahan. Oleh karena itu Bank BTN ditunjuk oleh pemerintah agar membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini banyak sekali permasalahan yang akan menyebabkan debitur melakukan wanprestasi. Seperti tidak dipenuhinya kewajiban debitur untuk membayar angsuran kepada Bank dan juga debitur telat membayar angsuran sesuai waktu yang telah ditentukan.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Wanprestasi, Kredit Pemilikan Rumah

PENDAHULUAN

Dewasa ini semakin banyak masyarakat Kota Karawang yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank BTN. Istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini merupakan produk kredit yang ditawarkan oleh pihak Bank kepada debitur untuk membeli rumah. Karena banyaknya perminatan debitur untuk membeli rumah didaerah perumahan. Dengan adanya fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN agar mempermudah membantu masyarakat maupun debitur yang berpenghasilan rendah untuk mengkredit pembelian rumah. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengubah ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, penyediaan uang atau utang yang dipersamakan dengan itu didasarkan pada suatu perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan peminjam untuk membayar kembali utang dalam jangka waktu tertentu. Disini Bank BTN yang sebagai kreditur meminjamkan uang kepada pihak peminjam yang disebut dengan debitur. Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini telah mengikat para pihak dalam perjanjian kredit yang mana pihak debitur harus melakukan kewajibannya dengan membayar angsuran kepada kreditur yaitu pihak Bank BTN.

Pada dasarnya masyarakat memiliki kebutuhan atas tempat tinggal dan pangan. Oleh sebab itu, Bank BTN berperan untuk membantu masyarakat yang ingin membeli

rumah dengan cara mengangsur berdasarkan waktu yang telah ditentukan. Hal ini dilakukan agar untuk meringankan debitur yang membeli rumah dengan mencicil maupun kredit. Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah 1998(KPR) juga telah ditentukan hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian dan juga memberikan sanksi kepada debitur yang apabila memenuhi kewajibannya (wanprestasi).²

Dalam wanprestasi seorang debitur terdapat 4 (empat) macam yaitu antara lain:

1. Debitur tidak menyanggupi apa yang dilakukannya.
2. Debitur melakukan apa yang diperjanjikan, namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya.
3. Debitur melakukan perjanjian namun terlambat.
4. Debitur melakukan sesuatu yang berdasarkan perjanjian tersebut tidak boleh untuk dilakukannya.

METODE PENELITIAN

Metode penulisan dalam penelitian adalah dengan menggunakan metode yuridis empiris. Yang sebagaimana dimaksudkan bahwa penelitian yuridis empiris ini merupakan suatu penelitian yang berdasarkan peraturan hukum serta digabungkan dengan keadaan yang hidup di dalam masyarakat.

PEMBAHASAN

Penyebab Terjadinya Wanprestasi Kredit Macet Dalam Perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Pada Bank BTN Karawang

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bahwa wanprestasi ini merupakan kelalaian atau ingkar janji yaitu dimana salah satu pihak yang bersengketa yang disebut debitur ini sudah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian kredit dan tidak melakukan perikatannya (kewajibannya) sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Adapun menurut Prof Subekti S.H menyebutkan bahwa bentuk-bentuk ingkar janji (wanprestasi) antara lain sebagai berikut:

1. Debitur tidak memenuhi kewajibannya, misal debitur dengan tidak membayar angsurannya kepada pihak kreditur.
2. Debitur telah melebihi waktu dalam artian telah terlambat memenuhi kewajibannya.
3. Debitur keliru maupun tidak patut untuk memenuhi kewajibannya.
4. Debitur melakukan sesuatu yang berdasarkan perjanjian tidak boleh untuk dilakukannya.

Pada dasarnya bentuk wanpresrasi tersebut tergantung bagaimana dari perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Apabila ada salah satu pihak yang lalai dan tidak memenuhi kewajibannya maka debitur tersebut telah wanprestasi.

² Djumhana dan Muhammad. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, seorang debitur yang dinyatakan lalai atau tidak dapat dipercaya, dengan suatu kupon atau perbuatan yang serupa, menurut sahnya perjanjian itu sendiri, yang mengakibatkan persetujuan debitur, harus diperhitungkan lebih dari batas waktu yang ditentukan karena kelalaian. Dalam hal perjanjian kredit macet KPR yang menyebabkan wanprestasi oleh pihak debitur karena debitur telah melakukan kelalaian dan tidak memenuhi kewajibannya dengan membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada kreditur yaitu pihak Bank BTN. Apabila debitur sudah dinyatakan lalai oleh pihak kreditur yaitu Bank BTN dengan melalui surat perintah atau yang disebut somasi. Kreditur biasanya melakukan somasi untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit yang telah macet tersebut. Apabila dalam hal peringatan yang diberikan oleh pihak Bank BTN itu masih juga tidak diindahkan atau dihiraukan dan debitur masih ingkar janji atau lalai maka untuk memenuhi kewajibannya maka pihak Bank BTN dapat menyatakan pihak debitur telah melakukan wanprestasi dengan melalui sebuah surat kepada debitur. Apabila berdasarkan sifat perjanjian telah terlewatnya suatu jangka waktu berarti telah membuat debitur dianggap telah melakukan wanprestasi. Dan pihak kreditur yaitu pihak Bank BTN mempunyai hak untuk menuntut atas kelalaiannya debitur karena telah melakukan wanprestasi.

Menurut ketentuan Pasal 1239 KUH Perdata, setiap persetujuan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan kegagalan debitur untuk melaksanakan kewajibannya diselesaikan melalui kompensasi kerugian dan bunga. Maka Pasal 1239 KUHPerdata tersebut dapat dijelaskan bahwa hak kreditur yaitu Bank BTN dalam hal terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur antara lain sebagai berikut:

- a. Hak atas pemenuhan perikatan kepada debitur
- b. Hak atas meminta ganti rugi yang dilakukan oleh debitur
- c. Hak atas pemenuhan perikatan dengan meminta ganti rugi kepada debitur
- d. Hak atas pemutusan perikatan dengan debitur
- e. Hak atas pemutusan perikatan dan meminta ganti rugi kepada debitur.

Kemudian Bank BTN berhak mewajibkan debitur untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran KPR dalam waktu yang telah ditentukan. Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini, selalu ada risiko kredit yang tidak tepat waktu, yang disebut dengan kredit macet atau kredit macet semacam ini selalu ada dalam kegiatan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank BTN disini harus lebih menekankan dan mengawasi agar masalah kredit bermasalah yang dilakukan debitur tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai lembaga pengawas perbankan.

Berdasarkan Surat Keputusan No. 31/147/KEP/DIR yang diundangkan oleh Direksi Bank Indonesia pada tanggal 12 November 1998, ditetapkan klasifikasi kualitas kredit, apakah kredit termasuk kredit macet atau termasuk kredit tidak macet. Dan kredit tersebut digolongkan antara lain sebagai berikut:

- a. Kredit yang lancar
Kredit yang termasuk pada golongan kredit yang lancar yaitu apabila debitur membayar pada tepat waktu yang telah ditentukan, perkembangan rekening yang baik dan tidak pernah ada tunggakan sehingga sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

- b. Kredit yang dalam perhatian khusus
Kredit yang termasuk pada golongan kredit yang dalam perhatian khusus yaitu apabila jika pada debitur terdapat tunggakan pada pembayaran pokok atau bunga sampai dengan waktu 90 (sembilan puluh) hari 3 bulan.
- c. Kredit yang kurang lancar
Kredit yang termasuk pada golongan kredit yang kurang lancar yaitu apabila jika pada debitur terdapat tunggakan pada pembayaran pokok atau bunga yang telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan waktu 180 (seratus delapan puluh) hari 6 bulan.
- d. Kredit yang diragukan
Kredit yang termasuk pada golongan kredit yang diragukan yaitu apabila jika pada debitur terdapat tunggakan pada pembayaran pokok atau bunga yang telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan waktu 270 (dua ratus tujuh puluh) 9 bulan.
- e. Kredit yang macet
Kredit yang termasuk pada golongan kredit yang macet yaitu apabila jika pada debitur terdapat tunggakan pokok atau bunga yang telah melebihi waktu 270 (dua ratus tujuh puluh) hari 9 bulan lebih.

Untuk menghindari terjadinya kredit macet atau kredit bermasalah sebaiknya pihak Bank BTN lebih tegas dan lebih mengawasi juga memantau debitur terus menerus yang sedang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Agar tidak terjadi kelalaian ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Pihak Bank BTN juga lebih mempertegas tenggang waktu pembayaran debitur untuk memenuhi kewajibannya. Meskipun pengawasan dan pemantauan telah dilakukan dengan preventif namun ada saja debitur yang melanggar ketentuan dalam melakukan perjanjian kredit tersebut sehingga mengakibatkan kredit macet dan bermasalah akibat wanprestasinya. Berdasarkan pimpinan Bank BTN Kota Karawang bahwa menyebutkan ada beberapa penyebab yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi kredit macet KPR di Karawang yaitu sebagai berikut:

1. Wanprestasi yang disebabkan oleh terjadinya kelalaian yang dilakukan oleh pihak debitur yang tidak memenuhi kewajibannya atau yang telat membayar angsuran melebihi waktu yang telah ditentukan.
2. Wanprestasi yang disebabkan ini terjadi karena kurangnya pengawasan dari pihak Bank sehingga tidak terkontrolnya debitur untuk melaksanakan kewajibannya dengan tepat waktu.

Upaya BPSK Dalam Penyelesaian Sengketa Kredit Pemilikan Rumah

Penyelesaian sengketa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini bisa diselesaikan diluar pengadilan. Dalam hal ini lembaga BPSK juga termasuk berperan sebagai metode alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Proses penyelesaian dalam lembaga BPSK ini akan memperlancar dan mempercepat suatu sengketa sehingga tidak akan memakan waktu lebih banyak dibanding diselesaikan melalui pengadilan dan juga penyelesaian BPSK ini bersifat final dan mengikat para pihak. Sengketa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh pihak debitur menyebabkan kredit tersebut macet dan bermasalah. Sehingga pihak Bank BTN mengalami kerugian dalam perjanjian kredit ini. Lembaga BPSK ini bermaksud

untuk membantu para konsumen atau kreditur agar mendapatkan haknya atas kewajibannya debitur.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa “BPSK merupakan suatu lembaga peradilan konsumen di daerah tingkat II di seluruh Indonesia. Yang bertugas untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dan juga menangani penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Dalam kredit macet ini yang menjadi konsumennya adalah pihak kreditur yaitu Bank BTN yang telah meminjamkan uang kepada debitur untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adapun tugas dan wewenang BPSK dalam menyelesaikan sengketa konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu antara lain:

1. Melakukan penanganan sengketa konsumen melalui arbitrase, mediasi dan konsiliasi
2. Melakukan konsultasi perlindungan hukum kepada konsumen atau kreditur yang telah dirugikan
3. Melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap sengketa perlindungan konsumen
4. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian dari pihak konsumen
5. Memberikan sanksi administratif kepada pelaku sengketa konsumen yang melanggar ketentuan undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengenai kewenangan BPSK adalah bahwa lembaga BPSK dapat menerima pengaduan dari pihak konsumen atau kreditur baik pengaduan secara tertulis maupun pengaduan secara tidak tertulis. BPSK juga memiliki kewenangan untuk memanggil langsung para pihak yang bersengketa. Dalam sengketa kredit macet KPR ini memberikan upaya dengan menangani sengketa konsumen kreditur yang mengakibatkan kredit macet yang dilakukan oleh pihak debitur.

³BPSK juga memberikan perlindungan terhadap korban yang dirugikan yaitu pihak Bank BTN karena atas perbuatan pihak debitur yang telah lalai dan wanprestasi sehingga terjadi kredit macet. Agar tidak terjadi kredit macet lagi seharusnya peran BPSK lebih tegas dalam melakukan pengawasan secara berkala terhadap debitur-debitur yang ingin melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga apabila ada debitur yang menunggak dan melakukan kredit macet, maka lembaga BPSK mempunyai kewenangan untuk menangani sengketa kredit macet ini dan juga bisa memberikan sanksi administratif. Adapun cara-cara penyelesaian sengketa konsumen yang berdasarkan ketentuan Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu antara lain:

- a) Pihak konsumen atau kreditur yang telah dirugikan ini bisa mengajukan gugatan kepada lembaga BPSK
- b) Pihak konsumen atau kreditur yang telah dirugikan ini juga bisa mengajukan gugatan melalui pengadilan.

³ Dr. H Sudiarto, S.H.,M.Hum. 2013. *Penyelesaian Sengketa Alternatif Di Indonesia*. Pustaka Reka Cipta. Bandung

Selain sengketa ini bisa diajukan ke BPSK, kreditur juga bisa mengajukan gugatan ini di pengadilan umum berdasarkan kesukarelaan dari para pihak yang bersengketa. Ini bukan berarti setiap dalam mengajukan gugatan harus terlebih dahulu disetujui oleh para pihak, akan tetapi dalam penyelesaian sengketa konsumen kredit macet ini akan memungkinkan penyelesaian secara damai antara para pihak yang bersengketa.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa banyak sekali penyebab terjadinya sengketa wanprestasi kredit macet dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) di daerah Kota Karawang. Penyebab tersebut mengakibatkan banyaknya debitur yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsurannya atau membayar angsurannya telah melebihi waktu yang telah ditentukan sehingga debitur menunggak pembayarannya tersebut. Debitur juga telah melanggar ketentuan hukum dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini dan tidak melaksanakannya kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama. Sehingga debitur melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank BTN. Wanprestasi tersebut terjadi karena kelalaiannya pihak debitur dan juga terjadi karena kurangnya pengawasan dari pihak Bank.

Dalam kredit macet pemilikan rumah juga diupayakan melalui penyelesaian BPSK. Berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (4) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa BPSK juga termasuk dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Sesuai dengan kewenangan dan tugas BPSK ini untuk melakukan penelitian dan juga Karena melindungi konsumen dari kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sehingga BPSK memberikan upaya perlindungan terhadap sengketa konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penyelesaian sengketa konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui BPSK ini akan cepat terselesaikan dan tidak akan memakan banyak waktu. Karena penyelesaiannya yang cepat, murah dan juga adil.

SARAN

Saran yang dapat disimpulkan dalam pembahasan diatas tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Agar terhindarnya suatu sengketa kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Kota Karawang, sebaiknya pihak Bank BTN Karawang lebih meningkatkan pengawasan terhadap debitur yg ingin melakukan kredit juga mempertegas agar debitur tepat waktu dalam melaksanakan kewajibannya sehingga tidak akan terjadi wanprestasi antara para pihak.
2. Pemerintah maupun lembaga BPSK memberikan upaya perlindungan terhadap korban kredit macet baik dari pihak nasabah maupun dari pihak Bank. Dengan diselesaikannya suatu sengketa kredit ini melalui BPSK untuk mempercepat proses sengketa karena bersifat final dan mengikat para pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Djumhana dan Muhammad. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung

Dr. H Sudiarto S.H.,M.Hum. 2013. *Penyelesaian Sengketa Alternatif Di Indonesia*. Pustaka Reka Cipta. Bandung

Atsar, A., Apriani, R. 2019. *Hukum Perlindungan Konsumen*. CV Budi Utama. Yogyakarta

Jurnal :

M Shidqon Prabowo, "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", *Jurnal Hukum*, Volume 4, Nomor 1, February 2019

Novia Rani Aliftian Haadi, "Peranan BPSK Dalam Sengketa Perjanjian Kredit", *Jurnal Hukum*, Volume 13, Nomor 2, Desember 2018

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pemukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Naskah Internet :

<https://www.taktik.co.id/2020/06/30/kredit-macet-kpr-btn-di-karawang-mencapai-senilai-rp-5-miliar>

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4cc7facb76176/kompetensi-badan-penyelesaian-sengketa-konsumen/>