**KEDUDUKAN DEBITUR DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) AKIBAT PENENTUAN BUNGA DAN DENDA DALAM PENYELESAIAN PERJANJIAN KREDIT MACET**

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG

Puspita Sari

 188040033

**ABSTRAK**

Perjanjian kredit diberikan atas dasar kepercayaan, dimana kreditur percaya bahwa kredit atau pinjaman hutang yang diberikan kepada debitur pasti akan dikembalikan. Apabila debitur tidak mampu mengembalikan atau melunasi pinjaman hutangnya maka dapat dikatakan ia melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit, maka diperlukan adanya suatu jaminan bagi pihak kreditur untuk menjamin pelaksanaan perjanjian kredit tersebut. Namun pada pelaksanaan praktek kredit banyak dijumpai bahwa tidak semua debitur dapat memenuhi prestasinya. Permasalahan yang timbul adalah Bagaimana kedudukan debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet, Bagaimana akibat hukum bagi debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet, Bagaimana penyelesaian sengketa kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian D*eskriptitif Analitis* yaitu menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (Perundang-undangan), sekunder dan tersier, kemudian metode pendekatan menggunakan metode *Yuridis Normatif* yaitu metode yang menggunakan sumber-sumber dari data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan di bidang perjanjian dan perbankan, teori – teori hukum dan pendapat – pendapat para sarjana. Serta analisis data secara *Yuridis Kualitatif* merupakan mengukur data dengan konsep atau teori, kemudian dari data yang diperoleh tersebut dibuat suatu kesimpulan, yang diuraikan dalam bentuk narasi. Lokasi penelitian meliputi perpustakaan dan instansi terkait yaitu PT Bank Mandiri Tbk, Cabang Asia Afrika Bandung. Hasil penelitian menunjukan bahwa kedudukan debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, maka debitur dinyatakan bahwa seluruh jumlah terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh debitur secara seketika dan sekaligus lunas, serta Bank dapat melaksanakan haknya atas agunan yang telah diberikan oleh debitur sebagai pemilik agunan kepada Bank berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Akibat hukum bagi debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang melakukan wanprestasi berdasarkan Buku III KUHPerdata, maka dituntut untuk memenuhi prestasi dan membayar biaya perkara jika melalui Pengadilan dan dinyatakan salah. Penyelesaian sengketa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi debitur wanprestasi bisa dilakukan secara non litigasi yakni restrukturisasi kredit dan secara litigasi yakni eksekusi terhadap jaminan dengan penyerahan agunan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atau melalui pengadilan negeri.

**Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Pemilikan Rumah, Wanprestasi**

***ABSTRACT***

*A credit agreement is given on the basis of trust, where the creditor believes that the credit or debt loan given to the debtor will definitely be repaid. If the debtor is unable to repay or repay his loan debt then it can be said that he is in default or breach of promise. To anticipate the occurrence of default in the credit agreement, it is necessary to have a guarantee for the creditor to guarantee the implementation of the credit agreement. However, in the implementation of credit practices, it is found that not all debtors can meet their achievements. The problems that arise are How the position of debtors in home ownership credit (mortgage) due to interest and penalties in settling bad credit agreements, How legal consequences for debtors in home ownership credit (mortgage) due to interest and fines in settling bad credit agreements, How to resolve homeownership credit disputes (mortgages) due to the determination of interest and fines in the settlement of bad credit agreements. The research method used in writing this thesis is Descriptive Analytical research method that describes the facts in the form of secondary data consisting of primary legal material (Legislation), secondary and tertiary, then the approach method using Normative Juridical method is a method that uses source- sources of secondary data, namely legislation in the field of agreements and banking, legal theories and opinions of scholars. As well as qualitative juridical data analysis is to measure the data with a concept or theory, then from the data obtained a conclusion is made, which is described in the form of a narrative. The research location includes libraries and related agencies, namely PT Bank Mandiri Tbk, Asia Africa Bandung Branch. The results show that the position of the debtor in the Home Ownership Credit Agreement (Mortgage) if the debtor defaults or defaults, then the debtor is stated that the entire amount owed becomes due and the entire amount owed must be paid by the debtor immediately and in full, and the Bank can exercise its rights on collateral that has been given by the debtor as the owner of collateral to the Bank based on Article 6 of Law No. 4 of 1996 Liability Rights on Land Together with Things Related to Land. As a result of the law for the debtor in the Home Ownership Credit agreement (KPR) who defaults based on Book III of the Civil Code, it is required to meet the performance and pay the costs of the case if through the Court and declared wrong. Settlement of Home Ownership Credit (KPR) disputes for defaulting debtors can be done non -litigation ie credit restructuring and litigation ie execution of collateral by submitting collateral to KPKNL (Office of State Wealth Services and Auctions) or through district courts.*

***Keywords: Credit Agreement, Home Ownership, Defaults***

1. **Pendahuluan**

Pembangunan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Harus dapat memenuhi segala keperluan dari masyarakat. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan pertumbuhan ekonomi serta terciptanya stabilitas ekonomi dan stabilitas nasional.

Kegiatan ekonomi masyarakat dan perekonomian suatu negara secara keseluruhan tidak bisa terlepas dari dunia perbankan. Peranan perbankan untuk memajukan ekonomi suatu negara dalam dunia modern ini sangatlah besar. Pemerintah mengeluarkan kebijakan dalam bentuk Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang mengalami perubahan enam tahun kemudian. Perubahan tersebut merupakan salah satu program pelaksanaan reformasi perbankan, yakni menyempurnakan perangkat hukum dibidang perbankan dan pendirian lembaga dana penyangga simpanan, yang akan memulihkan kepercayaan masyarakat domestik maupun internasional terhadap sistem perbankan. Perubahan tersebut dituangkan di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.[[1]](#footnote-1)

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak - pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak – pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem bagi semua sektor perekonomian.[[2]](#footnote-2)

Kehadiran Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta kehadiran Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang mempunyai arti penting dalam rangka mewujudkan sistem perbankan nasional yang sehat dan stabil. Terwujudnya suatu sistem perbankan nasional yang sehat dan stabil itu memungkinkan dunia perbankan mampu memainkan peranan penting dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional yang berorientasi kepada peningkatan kesejahteraan rakyat.

Peran penting yang harus dimainkan oleh dunia perbankan nasional untuk masa sekarang dan akan datang adalah memposisikan diri sebagai salah satu pilar utama pembangunan ekonomi nasional dan mampu menjadi *agent development* dalam mencapai tujuan nasional.

Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan :

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berdasarkan rumusan defenisi Bank dapat dipahami pula bahwa fungsi bank adalah selain menghimpun dana masyarakat, juga menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, sebab sering ada anggota masyarakat yang jual beli barang dengan kreditan. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur.[[3]](#footnote-3) Selain itu banyak anggota masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk kebutuhannya. Mereka pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas.

Salah satu fasilitas kredit yang dimiliki oleh Bank adalah Kredit Pemilikan Rumah, yang bertujuan membantu nasabah yang memerlukan rumah agar dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan. Dalam pengajuan kredit tersebut, syarat yang diberikan salah satunya dengan menggunakan jaminan untuk menghindari kerugian dari pihak bank. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dalam praktek perbankan adalah jaminan ini sangat penting sekali terutama pada kredit yang dilepas kepada nasabahnya.

KPR pada prinsipnya juga sama dengan kredit pada umumnya yang obyeknya adalah dana / uang yang kemudian diberikan rumah. Dari rumusan tersebut dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas.

Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang menguntungkan dan membawa manfaat bagi pembeli/debitur, namun kredit yang berkualitas hanya dapat diperoleh dari suatu evaluasi yang tepat dan termasuk didalamnya memahami risiko kredit. Bank juga diharuskan mengadakan analisis kredit dengan berpedoman pada prinsip-prinsip pemberian kredit sebagai upaya bank untuk tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian *(Prudential)*.

Kredit yang disalurkan oleh bank merupakan kepercayaan yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya diatur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama di dalam bentuk perjanjian kredit. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga dan provisi. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit.

Bank Mandiri adalah salah satu Bank Negara yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri sebagai program di bidang perumahan rakyat. Dalam mengabulkan permohonan KPR, Bank Mandiri selalu melakukan usaha maksimal dengan menganilisis setiap pengajuan KPR. Sesuai dengan visi dan misinya, Bank Mandiri memberikan kemudahan bagi nasabah dalam mengajukan proses kredit pemilikan rumah, seharusnya kemungkinan terjadinya wanprestasi sangat tidak dimungkinkan, namun pada pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tidaklah selalu berjalan dengan lancar, sering kali dijumpai bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik, atau yang disebut dengan wanprestasi sehingga menimbulkan masalah diantara para pihak. Oleh karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh kreditur tersebut mempunyai jangka waktu pelunasan yang panjang, sedangkan kemampuan debitur untuk melaksanakan prestasinya di tengah masa kreditnya berhenti ditengah/kredit macet, yang disebabkan karena beberapa faktor.

Pada hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal – hal di luar perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank. Akibat nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya, maka menjadikan perjalanan kredit terhenti atau macet. Bank tentunya sudah memprediksi akan timbulnya keadaan seperti ini. Dalam menyelesaikan kredit bermasalah bank biasanya menggunakan dua cara yaitu:

1. Penyelamatan Kredit
2. Penyelesaian Kredit

Dalam menggunakan penyelamatan kredit, pihak bank melakukan Langkah penyesuaian dengan rekstrurisasi kredit dan diperlukan adanya kemauan dan itikad baik serta kooperatif dari debitur agar bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh bank karena dalam penyelesaian kredit melalui rekstrurisasi lebih banyak negoisasi dan solusi untuk menentukan syarat dan ketentuanya.

Sedangkan dalam menggunakan penyelesaian kredit biasanya ditempuh dengan melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelesaian kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

Salah satu kasus yang terjadi di Bandung, Jawa Barat, Pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor Nomor: 398/Pdt/G/2014/PN.Bdg terkait dengan penyelesaian kredit bermasalah atau macet pada perjanjian kredit dengan jaminan oleh Isnendar kepada PT Bank Mandiri,Tbk. Isnendar sebagai nasabah Bank Mandiri melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah dengan pihak bank dan tidak bisa memenuhi kewajibannya dalam melakukan permohonan fasilitas kredit sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 156 bulan, perjanjian tersebut dilakukan pada 09 November 2011 dengan angsuran 24 bulan pertama Rp 2.981.172,- /bulan (dua juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu serratus tujuh puluh dua rupiah) dan 132 bulan berikutnya Rp 3.392.129,- /bulan (tiga juta tiga ratus sembilan puluh dua serratus dua puluh Sembilan rupiah)

Pada tahun 2013 bulan Juli, Isnendar (Debitur dan/ Pemilik Agunan) dapat memenuhi isi perjanjian dengan melakukan pembayaran KPR selama 24 bulan dari 156 bulan dengan total pembayaran Rp 72.000.000,- (Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah) dimana 24 bulan tersebut berlaku bunga *efektif fixed* dan bulan selanjutnya *floating rate*. Namun pada bulan selanjutnya debitur tidak mampu membayar dan menerima surat peringatan 1 sampai surat peringatan terakhir dari pihak bank, kemudian dilakukanlah mediasi untuk menyelesaikan tunggakan kredit, namun debitur masih belum sanggup melakukan pembayaran dikarenakan jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh debitur cukup besar, yaitu akumulasi pokok, bunga dan denda tertunggak selama 118 hari sebesar Rp.12.064.384,- (dua belas juta enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah).

Tidak adanya itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, pihak bank mengeluarkan surat pemberitahuan pra-lelang, namun debitur tidak terima dan akhirnya debitur menggugat Bank Mandiri dengan menuntut agar memberikan kebijakan untuk menjadwalkan ulang kreditnya sesuai kemampuan debitur Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) dan penghitungan sisa hutang sesuai penghitungan debitur Rp 178.000.000,- (Seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dari pembayaran 24 bulan di awal kredit, juga menuntut untuk pembatalan lelang. Berdasarkan uraian diatas saya tertarik mengkajinya dengan judul : **KEDUDUKAN DEBITUR DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) AKIBAT PENENTUAN BUNGA DAN DENDA DALAM PENYELESAIAN PERJANJIAN KREDIT MACET.**

Berdasarkan uraian latar belakang yang penulis uraikan sebelumnya, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

* 1. Bagaimana kedudukan debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet ?
	2. Bagaimana akibat hukum bagi debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet?
	3. Bagaimana penyelesaian sengketa kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet ?

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kedudukan debitur dalam kredit pemilikan rumah ( KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum bagi debitur dalam kredit pemilikan rumah ( KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa dalam kredit pemilikan rumah (KPR) akibat penentuan bunga dan denda dalam penyelesaian perjanjian kredit macet.
4. **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini dapat menggambarkan fakta-fakta yang timbul dari masalah dalam penelitian ini, kemudian masalah tersebut akan dianalisis dalam instrument penelitian sebagai berikut:

* + 1. **Spesifikasi Penelitian**

Dalam Penelitian yang dilaksanakan, peneliti menggunakan penelitian normatif yang bersifat desktiptif-analitis, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk melukiskan atau menggambarkan fakta – fakta yang berupa data dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

* + 1. **Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan penelitian kepustakaan, mencari data yang digunakan dengan berpegang pada segi-segi yuridis.[[4]](#footnote-4) Penelitian ini dilakukan terhadap asas asas hukum dengan norma-norma hukum yang merupakan patokan untuk bertingkah laku atau melakukan suatu perbuatan pantas”.[[5]](#footnote-5) Maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkut-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

1. **Tahapan Penelitian**
	1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

suatu penelitian yang dilakukan untuk mempelajari, mengkaji, dan menganalisis data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier. Bahan hukum primer sebagai bahan hukum yang diperoleh langsung dari berbagai peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan Wanprestasi meliputi :

* + 1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun1945 Amandemen ke IV tahun 2002
		2. Kitab Undang-Undang Hukum Perata (KUHPerdata)
		3. Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
		4. Undang-Undang Nomor 376 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban
		5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia
		6. SK Direksi BI No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit
		7. SK Direksi Bank Indonesia No. 31/147/Kep/ DIR Tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif
		8. SK Direksi Bank Indonesia Nomor 29/192/Kep/Dir tentang Pedoman Penerimaan Pinjaman Komersial Luar Negeri Bank, telah dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/1//PBI/2005 tentang Pinjaman Luar Negeri Bank

Studi kepustakaan juga meliputi bahan-bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, makalah, hasil penelitian, loka karya, bahan kuliah yang berkaitan dengan materi yang diteliti. Untuk melengkapi dan menjelaskan materi bahan-bahan hukum primer dan sekunder, digunakan bahan hukum tersier berupa data yang diperoleh melalui internet yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan tesis ini.

* 1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan wawancara dan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan yang berlaku.[[6]](#footnote-6) Hanya bersifat penunjang terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dalam penelitian kepustakaan.

1. **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah Studi dokumen yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan, mengkaji dan mengolah secara sistematis melalui literatur atau dari bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan seperti buku bacaan, peraturan perundang-undangan, majalah, internet, pendapat pakar hukum, dan bahan-bahan kuliah lainnya. Selain itu ada pula wawancara yang merupakan jawaban dari studi lapangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam tesis ini.

1. **Alat Pengumpulan Data**
	* + 1. Kepustakaan, Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan – catatan hasil inventarisasi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
			2. Lapangan, Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan terstruktur, tape alat perekam, *flashdisk*, *notebook* dan lain-lain.
2. **Analisis Data**

Sesuai dengan metode pendekatan yang diterapkan, maka data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis dan tidak tetulis untuk menemukan asas-asas hukum, dengan urutan mengumpulkan, data bahan hukum bidang tertentu, mengklasifikasi, menganalisa dengan mempergunakan pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum yang lazimnya meliputi, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, dan objek hukum yang kesemuanya merupakan norma hukum, kemudian dilakukan kontruksi, dan sikronisasi secara horizontal maupun vertikal,[[7]](#footnote-7) sehingga akhirnya bisa didapat suatu kesimpulan dan rekomendasi.

1. **Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di perpustakaan dan instansi yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti yaitu:

* + - * 1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
				2. Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran (UNPAD), Jl. Dipatiukur No.35 Bandung, Jawa Barat.
				3. Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah (Dispusipda), Jl . Kawaluyaan Indah II No. 4 Bandung
				4. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Jl. Asia Afrika Lt.2 No.118-120, Kelurahan Paledang, Kecamatan Kebon Pisang, Kota Bandung, Jawa Barat
				5. Pengadilan Negeri Bandung, Jl. L. L. R.E. Martadinata No.74-80, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40114
1. **Pembahasan**
	* 1. **Kedudukan Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Akibat Penentuan Bunga Dan Denda Dalam Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet.**

Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada debitur. Karena itu debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Dalam istilah asing kewajiban itu disebut *schuld*. Disamping *schuld* debitur juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu *haftung*. Maksudnya ialah bahwa debitur itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan utang tadi, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut. Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur. Untuk itu kreditur berhak menagih piutang tersebut. Melalui perjanjian itu pihak-pihak yang mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum

Di dalam Pasal 1131 KUH Perdata diletakan asas umum hak seorang kreditur terhadap debitur yaitu bahwa Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu. Dari pernyataan dalam pasal tersebut maka dapat dikatakan bahwa untuk menjamin bahwa debitur akan mengembalikan dana yang dipinjamnya dengan jangka waktu tertentu maka harus ada jaminan dalam kepemilikan rumah (KPR) yang berupa sertifikat hak milik atas rumah tersebut yang ditahan oleh kreditur dalam hal ini adalah bank untuk mengantisispasi apabila debitur ingkar dalam melakukan perjanjian yang telah disepakati.

Tanggungjawab hukum terjadi apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atau dapat berupa debitur tidak mampu membayar lagi kewajibanya. Sehingga telah memenuhi kriteria wanprestasi yaitu seharusnya debitur berkewajiban membayar apa yang telah diperjanjikan didalam akta perjanjian tetapi tidak mampu membayar lagi dan karena perbuatannya itu menyebabkan kerugian bagi pihak bank (kreditur). Kesalahan dalam kaitannya dengan wanprestasi yakni melakukan kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibanya dalam kontrak. Jadi wanprestasi dapat dikatakan adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan, atau kelalaian debitur itu sendiri.

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan peringatan (somasi) oleh kreditur. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan tertulis dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu dan dilakukan melalui pengadilan, sedangkan *ingebrekestelling* artinya peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri atau langsung secara lisan, hanya melalui teguran saja dan tidak ada tindak lanjut. [[8]](#footnote-8)

Somasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”. Menurut ketentuan Pasal tersebut, dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi. Somasi dalam Pasal 1238KUHPerdata menunjukkan ada 3 (tiga) Bentuk Somasi, yaitu Surat Perintah, Akta Sejenis, Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Dalam hal tertentu somasi tidak diperlukan, yaitu dalam hal:

1. Adanya ketentuan batas waktu dalam perjanjian;
2. Prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, karena seseorang dikatakan wanprestasi apabila melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan.
3. Debitur mengakui mengakui dirinya wanprestasi.

Isi atau hal-hal yang harus dimuat dalam Surat Somasi, yaitu :

1. Apa yang dituntut (pembayaran pokok kredit dan bunganya);
2. Dasar tuntutan (perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur).

Somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita dan apabila somasi telah dilakukan dan debitur tidak mengindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.[[9]](#footnote-9)

Menurut subekti, seorang debitur bisa dinyatakan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, ada empat keadaan, yaitu:[[10]](#footnote-10)

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
3. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terkait dengan kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, maka berlaku ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.[[11]](#footnote-11)

Sebagai dampak dari penentuan debitur yang cidera janji (wanprestasi) dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata. setelah pihak Kreditur menyatakan pihak Debitur cidera janji (wanprestasi), maka pihak kreditur mempunyai hak atau kewenangan untuk melakukan pengelolaan terhadap objek hak tanggungan sebagaimana kreditur adalah selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual agunan yang diserahkan debitur dan mengambil hasilnya untuk pelunasan fasilitas kredit debitur dalah hal debitur telah gagal menyelesaikan kewajiban memenuhi fasilitas kredit sesuai kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit (Hak *Preferent*), bahwa dasar kreditur melaksanakan lelang tegas diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pentingnya kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit. Dengan adanya Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata, seharusnya bisa memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terikat dalam perjanjian agar dapat memenuhi kewajiban masing – masing pihak dan mendapatkan hak dari perjanjian tersebut, kepastian hukum sangat membantu dalam perjanjian kredit mengenai hutang piutang karena untuk menjamin adanya kepastian hutang piutang dan untuk memudahkan eksekusi jika salah satu pihak wanprestasi

Dengan lahirnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, seharusnya bisa memberikan kepastian hukum bagi para kreditur sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan. Kepastian hukum sebagai dasar prinsip hukum yang bersifat umum yang melandasi kaidah hukum. Asas kepastian hukum dikenal juga dengan istilah *het rechtszekerjheids beginsel* atau *legal certainty* yang merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang – undanan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan menjalankan tugas dan wewenang.

1. **Akibat Hukum Bagi Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Akibat Penentuan Bunga Dan Denda Dalam Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet.**

Kredit bermasalah atau kredit macet (*Non Performing Loan*) disebabkan karena kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunganya yang telah disepakati kedua pihak dalam perjanjian kredit yang mengakibatkan debitur menjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagai mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.[[12]](#footnote-12) Ada beberapa akibat hukum bagi debitur apabila telah melakukan wanprestasi diantaranya:

1. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, pengertian ganti – rugi perdata lebih menitik beratkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian pihak debitur melakukan wanprestasi. Ganti rugi tersebut meliputi[[13]](#footnote-13) Biaya (*Kosten*), Rugi (*Schaden*), Bunga (*interessen*). Dengan demikian untuk menghindari tuntutan sewenang – wenang pihak kreditur, Undang – Undang memberikan Batasan – Batasan ganti kerugian yang harus dipenuhi oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi) yang meliputi:

Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan

Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur

Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah utang

1. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan bahwa pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pembatalan perjanjian karena kelalaian debitur diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai perikatan bersyarat.
2. Risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu akibat hukum yang didapat oleh debitur karena wanprestasi adalah resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata bahwa, “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”
3. Pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, jika tidak mau kreditur dapat mengajukan pembatalan perjanjian disertai dengan tuntutan pembayaran ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata.
4. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah

Dalam praktek beberapa perjanjian kredit seringkali mencantumkan klausul “Dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata” hal ini dilakukan agar pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri. Sebab klausul perjanjian tersebut dibuat agar memiliki akibat hukum sebagai berikut:

1. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri
2. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga

Akibat hukum dari dikesampingkannya Pasal – Pasal tersebut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, berpendapat bahwa:[[14]](#footnote-14)

Pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 jo. Pasal 1341 KUHPerdata). Yang dapat ditiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh undang-undang untuk kepentingan pihak-pihak tertentu.

Akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, pembatalan perjanjian tidak mengembalikan ke keadaan semula, melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antar-para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Terkait dengan kepentingan pihak ketiga yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap harus ditanggung oleh para pihak. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

1. Pembatalan perjanjian saja
2. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga.
3. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
5. Menuntut penggantian kerugian saja
6. **Penyelesaian Sengketa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Akibat Penentuan Bunga Dan Denda Dalam Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet.**

Penyelesaian kredit bermasalah secara garis besar dapat ditempuh melalui 2 (dua) upaya tempuh, yaitu melalui jalur Non litigasi dan litigasi. Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur non litigasi dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya baik melalui restrukturisasi kredit didasarkan pada Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekenomian Nasional Bagi Bank Umum. Menurut Pasal 1 ayat (4) POJK No.11/POJK.03/2015. Bentuk pelaksanaan restrukturisasi kredit yakni *rescheduling, reconditioning,* ataupun *restructuring* yang dalam istilah perbankan lebih dikenal dengan sebutan 3R. yaitu, :

* + - 1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Upaya yang dilakukan bank untuk menangani kredit bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali. Penjadwalan kembali dapat dilakukan kepada debitur yang mempunyai itikad baik akan tetapi tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran pokok maupun angsuran bunga dengan jadwal yang telah diperjanjikan.

* + - 1. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*).

Upaya bank dalam penyelesaian kredit dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang telah dilakukan oleh bank dengan debitur. Perubahan kondisi dan persyaratan tersebut harus disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi oleh debitur dalam menjalankan tugasnya. Dengan perubahan persyaratan tersebut, maka debitur diharapkan dapat menyelesaikan kewajibannya sampai lunas.

* + - 1. Penataan kembali (*Restructuring*).

Upaya bank dalam menyelesaikan kredit yang bermasalah dengan cara mengubah struktur pembiayaan yang mendasari pemberian kredit.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur litigasi merupakan upaya terakhir dari bank “*the last action*” untuk melakukan upaya pengembalian kredit debitur baik degan melakukan upaya eksekusi agunan kredit, penagihan kredit kepada penjamin, pengambil-alihan agunan kredit oleh bank, penjualan agunan secara sukarela atau dengan upaya pengajuan gugatan secara perdata atas pelunasan kewajiban hutang debitur. Penyelesaian kredit melalui prosedur hukum dapat ditempuh dengan melakukan :

1. Penyerahan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian kredit, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan, Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi, Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan, Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dasar hukum pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1. Penyelesaian kredit melalui Pengadilan Negeri dapat dilaksanakan dengan cara somasi, eksekusi Hak Tanggungan/hipotik/fidusia, dan gugatan, sebagai berikut:
2. Somasi merupakan peringatan dari Bank kepada Debitur untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit (PK). Somasi dapat dilakukan sendiri oleh Bank (dapat dikuasakan kepada kantor Advokat) atau melalui bantuan Pengadilan.
3. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan pada agunan - agunan yang telah diikat secara Hak Tanggungan/hipotik/ Fidusia. Eksekusi ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

1. Gugatan

Apabila berdasarkan kajian bank memandang perlu mengajukan gugatan perdata atau pealporan pidana, maka pelaksanaan harus mendapat persetujuan Rapat Direksi setelah mendapat rekomendasi dari Komite Kredit Restrukturisasi sesuai limit kewenangan.

1. **Penutup**
2. **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis, maka penulis menyimpulkan yaitu sebagai berikut.

Kedudukan debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), apabila wanprestasi maka debitur dinyatakan seluruh jumlah terhutang menjadi jatuh tempo dan harus dibayar oleh debitur secara seketika dan sekaligus lunas, serta Bank dapat mengambil alih agunan yang telah diberikan oleh debitur sebagai pemilik agunan kepada Bank. Diatur tegas dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Akibat hukum bagi debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 juncto Pasal 1267 KUHPerdata dituntut untuk pemenuhan prestasi atas Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan kesepakatan pada Perjanjian Kredit, membayar biaya perkara dan segala biaya baik berupa ganti rugi beserta bunga.

Penyelesaian sengketa sebelum ditempuh dengan cara litigasi yakni, eksekusi terhadap jaminan dengan penyerahan agunan ke KPKNL atau melalui pengadilan negeri, dapat dilakukan melalui non litigasi melalui cara restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekenomian Nasional Bagi Bank Umum.

* 1. **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari pokok permasalahan diatas, maka penulis mengajukan beberapa saran, antara lain sebagai berikut:

* + - 1. Sebaiknya dalam perjanjian kredit debitur agar lebih memperhatikan isi perjanjian kredit yang akan atau telah disepakati agar mencegah resiko terjadinya wanprestasi dan sebaiknya pihak Bank atau kreditur memperketat penilaian kredit dan karakter calon debitur dan melakukan pengawasanx terhadap usaha-usaha debitur guna meminimalisir kemungkinan terjadinya wanprestasi debitur.
			2. Sebaiknya debitur dapat melaksanakan kewajibannya dengan membayar utang tepat waktu kepada pihak bank agar tidak terjadi wanprestasi. Dan bagi Bank perlu meningkatkan pembinaan kepada debitur agar memenuhi hak dan kewajibannya sehingga kredit yang diberikan bank tepat guna dan tepat sasaran.
			3. Sebagai usaha yang penuh resiko, akibat yang ditanggung PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Asia Afrika Bandung apabila terjadi wanprestasi lebih besar dari pada akibat yang ditanggung oleh debitur. Semakin banyak debitur wanprestasi maka semakin besar pula biaya yang disisihkan untuk menutupi kerugian bank, oleh karena itu seharusnya pemberian kredit harus lebih teliti sebelum calon debitur layak untuk diberi kredit oleh bank.

**DAFTAR PUSTAKA**

**JURNAL**

Abdul Rosyid Sulaiman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

Dermina Dalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab UndangUndang Hukum Perdata*, *Jurnal Al-Maqasid*, Vol 3 Nomor 1, 2017.

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Unipress, Jakarta, 1996.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya,* Alumni, Bandung, 1999

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.

Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan Ketujuh, PT Citra Aditya Bakti,Bandung, 2018

Rachmadi Usman, *Aspek Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia,* Gramedia, Jakarta, 2001.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007.

\_\_\_\_\_\_, *Pokok - Pokok Hukum Perdata, Intermasa*, Jakarta, 2004.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang – Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV tahun 2002

Kitab Undang-Undang Hukum Perata (KUHPerdata)

Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 376 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia

SK Direksi BI No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

SK Direksi Bank Indonesia No. 31/147/Kep/ DIR Tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif

SK Direksi Bank Indonesia Nomor 29/192/Kep/Dir tentang Pedoman Penerimaan Pinjaman Komersial Luar Negeri Bank, telah dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/1//PBI/2005 tentang Pinjaman Luar Negeri Bank.

1. Rachmadi Usman, *Aspek Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia,* Gramedia, Jakarta, 2001, hlm 2 [↑](#footnote-ref-1)
2. Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan Ketujuh, PT Citra Aditya Bakti,Bandung, 2018, hlm. 18 [↑](#footnote-ref-2)
3. Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Unipress, Jakarta, 1996, hlm. 44 [↑](#footnote-ref-3)
4. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm 57 [↑](#footnote-ref-4)
5. *Ibid*., hlm 15. [↑](#footnote-ref-5)
6. *Ibid*., hlm 52 [↑](#footnote-ref-6)
7. *Ibid*. hlm 94 – 99. [↑](#footnote-ref-7)
8. Abdul Rosyid Sulaiman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm 44 [↑](#footnote-ref-8)
9. Dermina Dalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab UndangUndang Hukum Perdata*, *Jurnal Al-Maqasid*, Vol 3 Nomor 1, 2017, hlm 17 [↑](#footnote-ref-9)
10. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm 45 [↑](#footnote-ref-10)
11. Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata, Intermasa*, Jakarta, 2004, hlm 148 [↑](#footnote-ref-11)
12. J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya,* Alumni, Bandung, 1999, hlm 122 [↑](#footnote-ref-12)
13. Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm 148 [↑](#footnote-ref-13)
14. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm 138 [↑](#footnote-ref-14)