

Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo

Clarissa Vania Verianti

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Korespondensi penulis: clrsvania@gmail.com

Noor Saptanti

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Alamat: Jalan Ir. Sutami 36 Kentingan, Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah

Abstract. Bank Tabungan Negara Branch Office Solo (Bank BTN KC Solo) is an extension of the main BTN bank that carries out tasks and business activities in the field of financial banking services, especially in supporting financing in the housing sector through providing BTN mortgage facilities (KPR BTN). One of the issues that arise in providing these KPR facilities is default or breach of promise due to the non-payment of installments in the KPR. The purpose of this research is to determine the procedures for implementing BTN mortgage facilities and to identify solutions to problems in providing BTN mortgage facilities. The type of research used is normative-empirical legal research, using descriptive research, with a live case study approach. Data is based on primary and secondary data, with data analysis techniques used in this study being interactive analysis models. The results indicate that if a debtor defaults, the legal consequences for the bank are the right to contact the debtor and/or other relevant parties and the right to issue warnings in the form of default notices in the form of letters or similar deeds. The efforts made by the bank against debtors who default include collection efforts, credit salvage efforts, and credit resolution efforts.

Keywords: Non-performance of contract, Credit Agreement, Mortgage Loan (KPR)

Abstrak. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo atau Bank BTN KC Solo merupakan perpanjangan tangan dari Bank BTN pusat yang melakukan tugas dan aktivitas usaha di bidang jasa keuangan perbankan, terutama dalam mendukung pembiayaan pada sektor perumahan melalui pemberian fasilitas KPR BTN. Salah satu persoalan yang muncul dalam pemberian fasilitas KPR tersebut adalah *wanprestasi* atau cidera janji akibat tidak terlaksananya pembayaran angsuran dalam KPR. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pemberian fasilitas KPR BTN dan mengetahui penyelesaian permasalahan dalam pemberian fasilitas KPR BTN. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris, menggunakan penelitian deskriptif, dengan pendekatan *live case study*. Data didasarkan pada data primer dan data sekunder, dengan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model interaktif analisis. Hasil menunjukkan apabila debitur melakukan *wanprestasi*, maka akibat hukum bagi adalah bank berhak untuk menghubungi debitur dan/atau pihak lain yang terkait dan berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/*wanprestasi* berupa surat atau akta lain yang sejenis. Upaya-upaya yang dilakukan bank terhadap debitur yang melakukan *wanprestasi* adalah upaya penagihan, upaya penyelamatan kredit, dan upaya penyelesaian kredit.

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

LATAR BELAKANG

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) atau dapat disebut juga sebagai pihak perantara, memiliki fungsi utama dalam menghimpun dana dari pihak yang kelebihan dana (*surplus of funds*) seperti sektor usaha, pemerintah, dan individu (rumah tangga) untuk diberikan kepada pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*) dalam bentuk kredit. Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perbankan) mendefinisikan kredit sebagai “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Pemberian fasilitas kredit oleh bank dapat dibedakan menjadi dua sesuai dengan kegunaannya, yakni kredit produktif (*productive loan*) dan kredit konsumtif (*consumer loan*). Kredit produktif digunakan untuk bisnis atau usaha yang menghasilkan barang atau jasa. Sedangkan kredit konsumtif adalah jenis kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan debitur secara pribadi yang bersifat konsumtif, seperti rumah atau kendaraan yang dimanfaatkan secara langsung oleh debitur.

Pembentukan kepribadian bangsa dapat dimulai dari pemenuhan akan perumahan yang sehat, aman, dan serasi, sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia. Perumahan tidak hanya sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia untuk menciptakan tatanan hidup yang baik untuk masyarakat dan dirinya sendiri (Hutagalung, 2002). Salah satu hak asasi manusia adalah memiliki rumah sebagai tempat tinggal, hal tersebut secara jelas dijamin oleh negara dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.” Sejalan dengan fungsi pokoknya sebagai penyalur dana kepada masyarakat, bank memberikan layanan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) sebagai upaya untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah.

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo atau Bank BTN KC Solo merupakan salah satu kantor cabang dari Bank BTN pusat. Bank BTN KC Solo menjalankan aktivitas usaha dan tugas di sektor jasa keuangan perbankan, terutama fokusnya adalah mendukung pembiayaan perumahan melalui pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara. Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang selanjutnya disebut “KPR BTN” dijelaskan dalam Pasal 1 huruf (l) Perjanjian KPR BTN yakni, “kredit yang diberikan untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan

sendiri.” Terdapat dua jenis KPR BTN yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan rumah yaitu, KPR BTN Subsidi dan KPR BTN *Platinum*. KPR BTN Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah yang mendapatkan bantuan dari pemerintah. Jenis KPR ini dialokasikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). KPR BTN *Platinum* atau dapat disebut sebagai KPR Nonsubsidi merupakan kredit pemilikan rumah yang dapat diberikan untuk seluruh masyarakat Indonesia yang memiliki dana terbatas untuk membeli rumah. Ketentuan KPR BTN *Platinum* ditetapkan sesuai dengan kebijakan dan peraturan internal masing-masing bank, termasuk dalam penentuan besarnya jumlah kredit maupun jumlah suku bunga.

Pemberian fasilitas KPR adalah hal yang rentan bagi sebuah bank. Oleh karena itu, dalam memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat, Bank BTN KC Solo harus melaksanakan serangkaian prosedur atau langkah-langkah pemberian kredit dengan senantiasa memperhatikan prinsip-prinsip utama perbankan dan prinsip-prinsip yang digunakan untuk mengukur kelayakan kredit. Secara umum, terdapat tiga prinsip dasar dalam dunia perbankan untuk menganalisis kredit, adapun prinsip-prinsip tersebut, yakni:

1. Prinsip 5C

- a. *Character* (karakter) merupakan penilaian bank atas sifat atau watak dari calon debitur yang mencerminkan reputasi kredit calon debitur dan kemampuan membayar. Hal tersebut bertujuan agar bank dapat menilai bahwa debitur tersebut memiliki kejujuran dan itikad baik, sehingga tidak berpotensi merugikan bank di masa yang akan datang;
- b. *Capital* (modal) merupakan penilaian bank atas kemampuan manajemen calon debitur dalam menjalankan usahanya;
- c. *Capacity* (kemampuan) merupakan penilaian bank atas kemampuan calon debitur untuk membayar pinjaman atau kewajiban kredit sesuai dengan jadwal pembayaran kreditnya;
- d. *Condition* (kondisi) merupakan penilaian bank atas faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan calon debitur untuk membayar pinjaman, seperti kondisi ekonomi, sosial, politik, dan budaya;
- e. *Collateral* (agunan) merupakan barang atau objek yang dapat dijadikan jaminan oleh calon debitur terhadap kredit yang diterima.

2. Prinsip 7P

- a. *Personality* (kepribadian) merupakan penilaian calon debitur melalui kepribadian dan kehidupan sehari-hari, baik sekarang maupun di masa lalu;

- b. *Party* (golongan) merupakan klasifikasi calon debitur berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya;
- c. *Purpose* (tujuan) merupakan tujuan penggunaan kredit yang diajukan;
- d. *Prospect* (peluang) merupakan penilaian calon debitur berdasarkan prospeknya di masa yang akan datang;
- e. *Payment* (pembayaran) merupakan estimasi besarnya pendapatan yang akan dihasilkan oleh calon debitur agar pihak kreditur dapat menghitung kemampuan dan kekuatan debitur untuk membayar kembali kreditnya;
- f. *Profitability* (keuntungan) merupakan kemampuan calon debitur untuk mendapatkan laba. Keuntungan tersebut juga dinilai dan dihitung berdasarkan keuntungan yang akan diperoleh oleh kreditur apabila memberikan fasilitas kredit kepada debitur tertentu;
- g. *Protection* (perlindungan) merupakan jaminan perlindungan dalam hal mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga kreditur harus menjaga keamanan kredit yang diberikan kepada calon untuk meminimalisir risiko kredit.

3. Prinsip 3R

- a. *Returns* (hasil yang dicapai) merupakan penilaian bank atas hasil yang akan dicapai oleh usaha debitur setelah diberikan pinjaman dari kreditur. *Returns* juga dapat dimaknai sebagai *profit* bagi kreditur terhadap kredit yang diberikan kepada debitur.
- b. *Repayment* (pembayaran kembali) merupakan penilaian bank atas kemampuan debitur membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*).
- c. *Risk bearing ability* (kemampuan untuk menanggung risiko) merupakan kemampuan kreditur dan debitur dalam menanggung risiko kredit jika terjadi kegagalan atau sesuatu yang tidak diinginkan.

Bagi masyarakat yang ingin mendapatkan fasilitas KPR BTN, maka wajib untuk melakukan perjanjian kredit dengan pihak Bank BTN secara tertulis. Menurut Sutan Remy Sjahdeini (Sjahdeini, 1993) perjanjian kredit adalah “perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.” Perjanjian kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara yang selanjutnya disebut dengan Perjanjian KPR BTN, didefinisikan dalam Pasal 1 huruf (p) Perjanjian KPR BTN, perjanjian kredit adalah “perjanjian kredit ini (termasuk Syarat & Ketentuan yang terlampir di dalamnya) yang ditandatangani antara BANK dan DEBITUR atas pemberian kredit oleh BANK kepada

DEBITUR, dengan persyaratan yang telah diperjanjikan, yang mewajibkan DEBITUR untuk melunasi kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.” Perjanjian KPR BTN dibuat secara tertulis untuk menjadi landasan hukum yang mengikat, memastikan transparansi dan kepastian dalam pemberian fasilitas KPR bagi kreditur maupun debitur. Sehingga apabila terjadi perselisihan, maka pihak yang telah merugikan dapat dituntut berdasarkan perjanjian kredit yang telah dibuat sebagai dasar hukum bagi para pihak. Dalam membuat perjanjian KPR, Bank BTN wajib memastikan bahwa semua ketentuan, persyaratan, dan klausul yang berkaitan dengan pemberian KPR telah sesuai dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Hubungan antara jangka waktu dan risiko dalam pemberian fasilitas KPR adalah sejalan. Semakin panjang jangka waktu yang ditetapkan oleh bank dalam KPR, semakin tinggi juga risiko kredit yang timbul. Sebuah bank dalam memberikan fasilitas KPR tidak dapat terlepas dari risiko kredit yakni, kemungkinan adanya kredit bermasalah dan gagal bayar dari pihak debitur, yang menyebabkan tidak terpenuhinya kewajiban untuk membayar hutang ketika waktu jatuh tempo. Berdasarkan uraian di atas, dalam proses kepemilikan rumah dengan sistem KPR, Bank BTN KC Solo juga menghadapi permasalahan-permasalahan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian KPR tersebut adalah *wanprestasi* atau cedera janji akibat tidak terlaksananya pembayaran angsuran dalam KPR.

KAJIAN TEORITIS

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Menurut Subekti (Subekti, 2002), “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.” Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat, sebagai berikut:

1. Kesepakatan Para Pihak (*Consensus*);
2. Kecakapan Para Pihak (*Capacity*);
3. Mengenai Suatu Hal Tertentu (*Eenbepaald Onderwerp*) atau objek perjanjian;
4. Suatu Sebab yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*).

Istilah kredit dalam bahasa Yunani disebut *credere*, yang artinya adalah kepercayaan. Menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Perbankan, pengertian kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Selanjutnya, pengertian mengenai perjanjian kredit belum secara implisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun, jika menilik pengertian perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1313 KUH Perdata dan pengertian kredit berdasarkan “Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan, dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur, yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Untuk mendukung penelitian, beberapa penelitian sebelumnya yang relevan telah dikumpulkan sebagai pedoman dalam penelitian dengan merujuk kepada beberapa sumber yang berkaitan dengan pemberian fasilitas KPR. Beberapa penelitian tersebut, yakni:

1. Penelitian oleh Devi Setiawan dan Widyarini Indriasti Wardani (2021), yang berjudul “*Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang*” Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai kriteria pemberian KPR bersubsidi, tata cara pelaksanaan pemberian KPR bersubsidi, kendala-kendala yang dihadapi dan akibat hukum dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif secara deskriptif analitis, jenis datanya berupa data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data diperoleh melalui studi lapangan dan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian didapat kendala-kendala yang dialami dari pihak bank adalah ketidakjujuran calon nasabah dalam memberikan informasi dan dari pihak calon nasabah ditolaknya permohonan pada saat pengajuan KPR, sedangkan dari pihak Notaris kendala terletak pada kekurang telitian atau kekurang hati-hatian Notaris dalam melakukan pengecekan objek jaminan KPR dengan status HGB.
2. Penelitian oleh Aulia Rachman (2022), yang berjudul “*Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian "Kredit Pemilikan Rumah" dan untuk mengetahui penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian "Kredit Pemilikan Rumah" antara debitur dengan BTN Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru. Metode penelitian yang digunakan adalah *Observational Research* dengan cara *survey*, perolehan data dengan melakukan wawancara sebagai alat untuk mengumpulkan data. Sifat penelitian adalah deskriptif yaitu memberikan gambaran yang diteliti antara debitur dengan BTN

KCP Hangtuh Kota Pekanbaru. Berdasarkan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur dengan PT. BTN KCP Hangtuh Kota Pekanbaru terkadang menimbulkan kendala dalam perjanjian kredit yang telah disepakati yakni belum terlaksana dengan baik oleh debitur. Dalam penyelesaian wanprestasi pihak Bank BTN akan melakukan musyawarah dengan debitur yang bermasalah untuk mencari solusi. Kendala dalam penyelesaian Wanprestasi KPR Bank BTN Kota Pekanbaru adalah pihak bank BTN sulit menghubungi debitur untuk melakukan musyawarah dan adanya debitur yang menjual kembali rumah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN Kota Pekanbaru.

3. Penelitian oleh Yenny Septiana, Evalina Alissa, dan Dwi Suryahartati (2022), yang berjudul “*Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang dikelola oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor*” Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyebab wanprestasi, dan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di perumahan villa bogor indah 6 yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bogor. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris. Hasil penelitian diketahui bahwa penyebab wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah di perumahan villa bogor indah 6 yang dikelola oleh Bank Tabungan Negara cabang bogor diantaranya wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur serta wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank. Untuk penyelesaian kredit bermasalah akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dilakukan dengan cara menghubungi debitur untuk mengingatkan membayar angsuran, mengunjungi alamat debitur, serta menyampaikan surat pemberitahuan, apabila cara tersebut tidak dapat dipenuhi maka akan dilakukan dengan cara melalui musyawarah mufakat, melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, dan melalui pengadilan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris, yang menjelaskan mengenai upaya Bank BTN KC Solo dalam menyelesaikan permasalahan dalam perjanjian kredit terhadap debitur yang mengalami *wanprestasi*. Sifat penelitian adalah penelitian deskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah *live case study*, yaitu pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir. Penelitian ini didasarkan pada data primer sebagai sumber utamanya dan data sekunder sebagai

pelengkap. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara observasi dan studi kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah model interaktif analisis yaitu model analisis dari tiga komponen utama menjadi satu proses yakni, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum bagi Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian KPR BTN

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikehendaki secara bersama-sama untuk dapat dilaksanakan sepenuhnya. Pada prakteknya, pemberian fasilitas KPR seringkali menghadapi berbagai kendala yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan, seperti tidak terpenuhinya pembayaran angsuran KPR setelah akad kredit dengan jangka waktu sesuai yang tercantum dalam perjanjian KPR BTN. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban debitur dalam hal membayar angsuran KPR yang merupakan syarat mutlak dalam pemberian fasilitas kredit, maka debitur dapat dikatakan cidera janji atau *wanprestasi*.

Wanprestasi diambil dari bahasa Belanda yakni *wanprestatie* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, "*wanprestasi* adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian." Menurut Yahman (Yahman, 2014), *wanprestasi* atau dikenal dengan istilah ingkar adalah "kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji." Pada umumnya, sebuah perjanjian terdapat satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, "prestasi dapat berupa tiga hal yakni, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu." Unsur tidak berbuat sesuatu tersebut dijelaskan dalam Pasal 1238 KUH Perdata, "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." Untuk menentukan apakah debitur melakukan *wanprestasi*, terdapat empat unsur *wanprestasi*, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi atau tidak melakukan apa yang diperjanjikan;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Tidak sesuai dalam memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan *Consumer Collection and Remedial Divison (CCRD) Unit Head*, “debitur KPR BTN dapat dinyatakan *wanprestasi* apabila:

1. Tidak membayar angsuran atau jumlah angsuran yang dibayarkan kurang dari jumlah sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian kredit;
2. Tidak melunasi angsuran berdasarkan batas waktu yang telah ditetapkan;
3. Melakukan pembayaran angsuran tidak teratur secara berulang-ulang;
4. Melakukan penunggakan atas kewajiban;
5. Tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit;
6. Membuat atau menyetujui dilakukannya suatu tindakan yang membahayakan agunan atas kredit yang diterima;
7. Tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada bank, terhitung satu tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;
8. Keterangan atau agunan yang dibuat oleh debitur palsu atau tidak lengkap;
9. Melakukan tindakan yang bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku;
10. Tidak melaksanakan janji dan kesanggupannya dalam perjanjian kredit.”

Akibat bagi debitur yang melakukan *wanprestasi* adalah bank berhak untuk menghubungi debitur dan/atau pihak lain yang terkait, melalui media komunikasi maupun tata cara yang telah ditetapkan oleh bank dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku. Selain itu, bank berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/*wanprestasi* berupa surat atau akta lain yang sejenis yang diberitahukan kepada debitur melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga kredit, denda, dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, debitur bersedia untuk menyerahkan agunannya. Apabila agunan tersebut tidak lagi mencukupi untuk dijadikan agunan, maka debitur bersedia untuk membayar kepada bank sejumlah uang untuk menutupi kekurangan agunan kredit, menambah barang atau benda tertentu untuk diikat sebagai jaminan tambahan, menunjuk dan menghadirkan pihak ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang debitur (jaminan perorangan).

Upaya Penyelesaian Terhadap Debitur yang *Wanprestasi* dalam Perjanjian KPR BTN

Akibat tidak terpenuhinya syarat-syarat yang telah disepakati antara debitur dan kreditur sehingga menimbulkan *wanprestasi* dalam perjanjian KPR BTN, maka hal tersebut dapat menyebabkan kredit menjadi bermasalah. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, terdapat lima kolektibilitas kredit, yaitu sebagai berikut:

1. Kolektibilitas 1 (Lancar), apabila debitur selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit;
2. Kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus), apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-90 hari;
3. Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar), apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91-120 hari;
4. Kolektibilitas 4 (Diragukan), apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 121-180 hari;
5. Kolektibilitas 5 (Macet), apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari.

Dari kelima kolektibilitas tersebut, kredit dapat dikelompokkan menjadi dua yakni, kredit lancar (*performing loan*) dan kredit macet (*non-performing loan* atau NPL). Kolektibilitas satu dan dua dikategorikan sebagai kredit lancar. Sedangkan kolektibilitas tiga, empat, dan lima dikategorikan sebagai kredit macet. Adanya kredit macet menyebabkan permasalahan terhadap bank, yakni menyangkut tingkat kesehatan bank. Oleh karena itu, bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet. Setidaknya, bank harus berupaya untuk meminimalkan jumlah kredit macet guna menjaga tingkat kesehatan bank itu sendiri.

Pada kenyataannya, untuk memastikan apakah calon debitur yang mengajukan permohonan kredit merupakan orang yang dapat dipercaya untuk mendapatkan fasilitas kredit merupakan suatu hal yang tidak mudah bagi bank. Bank BTN KC Solo melakukan upaya-upaya untuk meminimalisir adanya kredit, melalui pemberian fasilitas kredit dengan senantiasa mengedepankan prinsip kehati-hatian atau *prudential banking principle*, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yakni, “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Selain itu, juga diperlukan suatu analisis pemberian kredit yang dikenal dengan Prinsip 5C atau *The Fives C's of Credit*. Unsur 5C ini berfungsi sebagai standar atau panduan yang mencerminkan kondisi keuangan suatu bank, dengan tujuan agar pemberian kredit oleh bank tidak menimbulkan masalah. Adapun prinsip 5C tersebut meliputi: *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economic*. Selain itu, terdapat prinsip 7P yang diterapkan oleh bank dalam pemberian fasilitas kredit yakni, *Personality*, *Party*, *Purpose*, *Prospect*, *Payment*, *Profitability*, dan *Protection*. Selain dua prinsip tersebut, bank juga harus memperhatikan

prinsip 3R yakni, *Returns* (hasil yang dicapai), *Repayment* (pembayaran kembali), dan *Risk bearing ability* (kemampuan untuk menanggung risiko).

Dalam rangka menghindari terjadinya kredit-kredit bermasalah, maka setiap calon debitur yang akan mengajukan permohonan fasilitas KPR pada Bank BTN KC Solo, terlebih dahulu melalui serangkaian proses atau tahapan yang disebut dengan prosedur pemberian kredit. Prosedur pemberian kredit adalah serangkaian langkah yang disusun oleh bank untuk memudahkan calon debitur dalam mendapatkan kredit. Baik bank maupun calon debitur, harus menjalankan prosedur pemberian kredit dengan baik dan patuh sesuai dengan peraturan yang berlaku. Prosedur pemberian kredit dapat membantu bank dalam mengevaluasi kelayakan suatu aplikasi kredit dan untuk meminimalisir segala resiko kredit, seperti resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit oleh debitur.

Pada dasarnya, bank memiliki upaya-upaya untuk menghindari adanya kredit bermasalah. Berdasarkan hasil wawancara dengan *Consumer Collection and Remedial Divison (CCRD) Unit Head*, Bank BTN KC Solo dapat melakukan upaya-upaya sebagai berikut:

1. Upaya Penagihan

Upaya penagihan kredit yang dilakukan pelaku usaha jasa keuangan (PUJK) kepada konsumen diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (selanjutnya disebut dengan POJK tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan). Berdasarkan Pasal 60 ayat (1) POJK tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, dijelaskan bahwa “dalam hal PUJK melakukan penagihan terhadap Konsumen yang melakukan wanprestasi dalam penggunaan produk kredit atau pembiayaan, PUJK wajib memberikan surat peringatan sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian.” Pengertian penagihan adalah “segala upaya yang dilakukan oleh PUJK untuk memperoleh haknya atas kewajiban Konsumen untuk membayar angsuran, termasuk di dalamnya melakukan pengambilalihan atau penarikan agunan dalam hal Konsumen wanprestasi.”

Penagihan dilakukan oleh petugas Bank BTN KC Solo yang dibagi perwilayah, yakni:

- a. Wilayah Utara meliputi: Sragen dan Mojosongo;
- b. Wilayah Selatan meliputi: Sukoharjo dan Wonogiri;
- c. Wilayah Barat yakni Boyolali;
- d. Wilayah Timur yakni Karanganyar.

Prosedur penagihan di Bank BTN KC Solo dilakukan berdasarkan kolektibilitas kredit debitur, yakni sebagai berikut:

- a. Kolektibilitas 1 (tunggalan 0 hari), yakni debitur yang memiliki sumber keuangan di tabungan kurang dari satu kali angsuran, maka bank akan mengirimkan notifikasi melalui SMS atau *WhatsApp Blast* atau telepon atau *email* sebelum tanggal penagihan, yakni tanggal tujuh setiap bulannya.
- b. Kolektibilitas 2 (tunggalan 1-90 hari), yakni sebagai berikut:
 - 1) Kolektibilitas 2a (tunggalan 1-30 hari), yakni akan dilakukan penagihan dan/atau *reminder* dari petugas lapangan dan/atau *desk collection* bank melalui telepon untuk mengingatkan membayar angsuran dan menginformasikan konsekuensi apabila terlambat bayar. Jika debitur tidak dapat dihubungi ke nomor pribadi, maka akan dihubungi ke nomor lainnya, seperti instansi, nomor telepon rumah, atau anggota keluarga lainnya untuk mengidentifikasi permasalahan bayar dan janji bayar. Jika tidak dapat dihubungi juga atau belum membayar hingga melewati *promise to pay* (PTP), maka akan dilakukan kunjungan oleh petugas lapangan bank dengan memberikan Surat Peringatan 1 (SP-1). Kemudian apabila 7 hari setelah diberikan SP-1, debitur tidak memberikan respon dan rumah dalam keadaan kosong, maka petugas bank dapat memberikan stiker berwarna hijau terhadap agunan.
 - 2) Kolektibilitas 2b (tunggalan 31-60 hari), yakni dilakukan penagihan dengan kunjungan petugas lapangan bank kepada debitur, diantaranya kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat debitur bekerja, alamat KTP atau alamat lainnya yang diberikan oleh debitur. Dalam kurun waktu 14 hari sejak SP-1, jika debitur tidak ada respon maka akan dikirimkan Surat Peringatan 2 (SP-2). Kemudian apabila 7 hari setelah diberikan SP-2, debitur tidak memberikan respon dan rumah dalam keadaan kosong, maka petugas bank dapat memberikan stiker berwarna kuning terhadap agunan.
 - 3) Kolektibilitas 2c (tunggalan 61-90 hari), yakni penagihan dilakukan dengan kunjungan petugas lapangan bank kepada debitur, diantaranya kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat debitur bekerja, alamat KTP atau alamat lainnya yang diberikan oleh debitur. Bagi debitur yang dalam kurun waktu 14 hari sejak SP-2 dikirimkan belum ada tanggapan, maka kantor cabang akan memberikan Surat Peringatan 3 (SP-3). Kemudian apabila 7 hari setelah diberikan SP-3, debitur tidak memberikan respon dan rumah dalam keadaan kosong, maka petugas bank dapat memberikan stiker berwarna merah terhadap agunan atau dapat memberi coretan

dari pilok berwarna hitam terhadap agunan. Memberikan peringatan keras bahwa debitur belum membayar kredit beserta bunganya.

- c. Kolektibilitas 3 (tunggalan lebih dari 90 hari), yakni akan dilakukan penagihan dengan kunjungan petugas lapangan bank kepada debitur, diantaranya kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat debitur bekerja, alamat KTP atau alamat lainnya yang diberikan oleh debitur. Dalam hal ini, debitur wajib menyelesaikan keseluruhan tunggakannya atau agunan siap dieksekusi oleh bank.

2. Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya penyelamatan kredit adalah upaya yang diambil oleh bank untuk memberikan bantuan kepada debitur yang menghadapi kesulitan finansial. Tujuannya adalah agar debitur tetap dapat memenuhi kewajiban pembayaran kredit mereka dan mencegah terjadinya kredit macet atau NPL. Selain itu, tujuan pokok dari upaya penyelamatan kredit adalah untuk mencegah debitur dari gagal bayar yang berpotensi menimbulkan masalah finansial yang lebih serius, seperti penjualan paksa aset atau bahkan risiko kebangkrutan.

Dalam prinsip pembayaran kredit, terdapat dua aspek penting terkait pemberian kredit kepada calon debitur, yaitu kesediaan untuk membayar (*willingness of payment*) dan kemampuan untuk membayar (*ability of payment*). Untuk menilai karakter calon debitur, diperlukan evaluasi *track record* secara kuantitatif atas riwayat kredit dengan pengecekan kolektibilitas. Apabila debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit, namun masih memiliki itikad baik dan kemampuan untuk membayar kreditnya, maka bank dapat membantu dengan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit.

Pola restrukturisasi pada Bank BTN meliputi:

- a. Penjadwalan ulang atau rescheduling. Penjadwalan ulang dapat dilakukan dengan Penjadwalan Ulang Sisa Pembiayaan (PUSP) dan Penjadwalan Ulang Sisa Tunggalan (PUST);
- b. Penundaan pembayaran pokok dan/atau bunga kepada debitur (*Grace Period*);
- c. Pengurangan bunga tunggalan, yang diberikan ketika debitur tidak memiliki kemampuan untuk membayar seluruh tunggalan angsuran;
- d. Penurunan suku bunga kredit, yakni diberikan kepada debitur yang kooperatif dan mempunyai itikad baik, namun belum memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya;
- e. Kombinasi, yakni gabungan dua pola atau lebih;
- f. Restrukturisasi ulang;

g. Cara lain yang dibenarkan secara hukum.

3. Upaya Penyelesaian Kredit

Langkah terakhir sebagai upaya perbankan dalam mengatasi adanya kredit macet yakni melalui upaya hukum dengan melakukan eksekusi agunan. Bentuk eksekusi agunan tersebut adalah eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan adalah proses dimana kreditur yang memiliki hak tanggungan atas suatu properti dapat menjalankan haknya untuk menagih atau menjual properti tersebut jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran hutang atau pinjamannya. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui dua cara, yakni melalui lelang dan melalui gugatan perdata.

Lelang eksekusi terbagi ke dalam beberapa jenis, salah satunya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan). Lelang hak tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yakni, “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.”

Eksekusi hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang

bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Adanya *wanprestasi* dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN KC Solo menunjukkan bahwa terjadinya *wanprestasi* dapat berdampak serius pada kredit bermasalah dan hubungan antara kreditur dan debitur. *Wanprestasi* yang mencakup ketidakmampuan membayar angsuran tepat waktu atau pelanggaran terhadap syarat-syarat perjanjian, dapat menyebabkan konsekuensi seperti, membayar kerugian kreditur (ganti-rugi), pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (jika diperkarakan di depan hakim). Penyelesaian kredit bermasalah akibat *wanprestasi* dalam pemberian fasilitas KPR pada Bank BTN KC Solo pada dasarnya telah dilakukan sesuai dengan SOP dan perjanjian kredit, dimana penyelesaian tersebut melalui upaya penagihan, upaya penyelamatan kredit, dan upaya penyelesaian kredit melalui restrukturisasi kredit dan eksekusi hak tanggungan. Sehingga penting bagi debitur untuk memahami dan mematuhi ketentuan perjanjian KPR serta menjaga keseimbangan keuangan agar dapat menghindari *wanprestasi* dan menjaga kelangsungan kredit yang sehat dengan Bank BTN KC Solo. Disarankan kepada bank harus senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian dan prinsip-prinsip pemberian kredit, yakni 5C, 7P, dan 3R. Selain itu, pihak bank harus melakukan proses analisis kredit yang lebih teliti dan cermat, sehingga fasilitas KPR dapat diberikan kepada debitur yang benar-benar mempunyai kemampuan dan kredibilitas yang baik.

DAFTAR REFERENSI

Artikel Jurnal

- Afifah, S. M., & Djajaputera, G. (2021). Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 4660-4681. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/18024/9991/51191>.
- Agung Dewi Utari, A., Riendy, Y., & Sofwan, E. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 1(1), 48–58. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v1i1.30>
- Baneftar, F. (2020). Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Studi Pada Bank Papua Cabang Biak. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, 3(1), 17-40. <https://www.neliti.com/id/publications/300402/wanprestasi-dalam-perjanjian-kredit-perbankan-dengan-jaminan-sertifikat-tanah-di>.
- Hamdani, Fathul et.al. Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat. (2023). *Primagraha Law Review*, 1(2), 71-83. <https://doi.org/10.59605/plrev.v1i2.364>
- Mahayoni, P. M., & Mayasari, I D. A. D. (2021). Penyelamatan Kredit Bermasalah Sebagai Upaya Bank Menurunkan Non Performing Loan (NPL) PT BPR Dinar Jagad. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(3), 375-386. <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i03.p01>
- Masril, S. (2020). Analisis Proses Pemberian Kredit. *Jurnal Manajemen*, 12(1), 106-114. <https://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/JURNALMANAJEMEN/article/view/6241>.
- Septiana, Y., & Evalina A., & Dwi S. (2022). Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang dikelola oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor. *Jurnal Zaaken*, 3(1), 144-157. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i1.13130>.
- Setiawan, D., & Widyarini Indriasti Wardani. (2021). Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang. *Jurnal Notary Law Research*, 03(01), 52-69. <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/NLR/article/view/3399/1935>.
- Sinaga, Niru A. (2019). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1), 1-20. <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/400/677>.
- Sudarto & Budi S. (2019). Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia. *Jurnal Notarius*, 12(2), 591-607. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/28998/16767>.
- Susandari, S. (2023). Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru Pada Masa Covid-19. *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, 10(2), 1-14. <https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/viewFile/34867/33427>.
- Oktafiyani, V., & Devi Siti Hamzah Marpaung. (2021). Peranan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(9), 1623-1632. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/74754/40606/>.

Prabowo, M. S. (2019). Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Diponegoro Private Law Review*, 4(1), 453-461. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/download/5108/2716>.

Virgiawati, W., & Hana F. (2022). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet Kpr Pada Bank BTN Melalui BPSK Karawang. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(2), 796-802. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/3836/pdf>.

Skripsi/Tesis

Rachman, A. (2022). Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. <https://repository.uir.ac.id/15335/1/171010679.pdf>.

Wulandari, A. (2016). Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BTN (Persero) Cabang Surakarta. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/57486/>.

Buku Teks

Abdullah, T., & Wahjusaputri, S. (2018). *Bank dan Lembaga Keuangan Edisi Kedua*. PT Raja Grafindo Persada.

Djumhana & Muhammad. (1996). *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti.

Hutagalung, A. S. (2002). *Condominium dan Permasalahannya Edisi Revisi*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Kasmir. (2015). *Dasar-dasar Perbankan*. Rajawali Pers.

Sjahdeini, S. R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*. Institut Bankir Indonesia.

Yahman. (2014). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Prenadamedia Group.

Laporan Lembaga

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah