

**PELAKSANAAN *RESTRUKTURISASI* ATAU PENUNDAAN  
PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
OLEH NASABAH YANG TERDAMPAK COVID-19  
PADA BANK BTN CABANG PANAM  
KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



**OLEH :**

**ZULAIKA**  
**NPM : 171010447**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2022**

**SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zulaika  
Npm : 171010447  
Tempat/Tanggal lahir : PEKANBARU, 08 APRIL 1997  
Program studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
Judul : Pelaksanaan *Restrukturisasi* Atau Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil karya orang lain atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (Plagiat) maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (SH) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 14 Maret 2022

Yang menyetor  
  
METERAN  
TEMPIL  
B9AAJX05843581  
ZULAIKA

# Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



## Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN  
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau  
MENYATAKAN BAHWA :

Zulaika

171010447

### Dengan Judul :

Pelaksanaan Restrukturisasi Atau Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank Btm Cabang Panam Kota Pekanbaru

*Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%*

Pekanbaru, 05 Juli 2022

Prodi Ilmu Hukum



*[Signature]*

Harvia Santri, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



YKAN

FS 974471



BAN-PT

No. Reg : 1197/II/UPM/FH UIR 2021

Paper ID : 1866766777/27 %





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoan Pekanbaru Riau  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27  
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

### BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap:

Nama : Zulaika

NPM : 171010447

Program Studi : Ilmu Hukum

Pembimbing : Dr.Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

Judul Skripsi : Pelaksanaan *restrukturisasi* atau penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak covid-19 pada bank BTN cabang panam kota pekanbaru

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf Pembimbing
15 Februari 2022	1. Pendahuluan Bab I 2. Tinjauan Umum Bab II 3. Hasil Penelitian Bab III 4. Tambahkan Jurnal	
23 Februari 2022	Periksa Kembali: 1. Tujuan Penelitian 2. Tinjauan Umum Bab II	
7 Maret 2022	1. Perbaiki Tabel 2. Tambahkan Sub Judul di Bab II 3. Perbaiki Kesimpulan dan saran	
12 Maret 2022	Periksa Kembali: 1. Kata Pengantar 2. Tabel Pada Bab I 3. Tambahkan Referensi Buku	
20 Maret 2022	Periksa Kembali: 1. Latar Belakang Bab I 2. Kesimpulan dan Saran	

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
Nomor : 530 /Kpts/FH/2021  
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
  2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
  2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
  3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
  4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
  5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
  6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
  7. SK BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/K/2013
  8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
  9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

- Menetapkan**
- MEMUTUSKAN**
1. Menunjuk  
Nama : Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.  
NIP/NPK : 14 10 02 476  
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c  
Jabatan Fungsional : Lektor  
Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa  
Nama : Zulaika  
NPM : 17 10 10 447  
Prodi / Departemen : Ilmu Hukum /Hukum Perdata  
Judul skripsi : Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Pemilikan Rumah oleh Nasabah yang Terdampak Covid-19 pada Bank BTN Cabang Kota Pekanbaru.
  2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
  3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
  4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di Pekanbaru  
Pada tanggal 21 September 2021  
Dekan  
  
Dr. M. Musa, S.H., M.H.  
NIDN. 1009116601

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru





**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS HUKUM**



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27  
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**


Pelaksanaan restrukturisasi atau penundaan pembayaran kredit  
pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak covid-19 pada bank BTN  
cabang panam kota Pekanbaru

Zulaika

NPM : 171010447

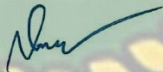
Telah di Periksa dan di Setujui oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

  
Dr. Rosyidi Namzah, S.H., M.H

Mengetahui,

Dekan

  
Dr. M. Musa, S.H., M.H

## ABSTRAK

Pandemi Covid-19 yang terjadi di Indonesia mengakibatkan terjadinya kemacetan dalam roda perekonomian rakyat dan negara. Kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PBB) membuat perusahaan, pabrik, toko, supermarket, pusat perbelanjaan menghentikan kegiatannya sementara waktu dan merumahkan atau mem-PHK banyak karyawan atau pegawainya. Kondisi ekonomi yang semakin sulit tersebut membuat pemerintah mengeluarkan kebijakan yang bertujuan meringankan beban masyarakat di bidang perbankan dengan menerbitkan Peraturan OJK Nomor 48/POJK.03/2020 tentang pelaksanaan restrukturisasi atau penundaan kredit.

Masalah pokok dalam penelitian ini yaitu, yang pertama adalah bagaimana pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19 pada Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru. Dan yang kedua adalah apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan penundaan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum *observational research* atau survei dimana dalam penelitian ini informasi yang dikumpulkan dari responden menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara dan kuisioner dan sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan data seteliti mungkin guna menggambarkan tentang pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah dan kendala yang dihadapi nasabah dalam pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19 pada Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan restrukturisasi kredit di masa pandemi covid-19 kepada debitur KPR subsidi yang diterapkan bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bahwa Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru melaksanakan kebijakan pemerintah dalam hal pemberian restrukturisasi kredit yakni membuat aturan sendiri secara internal yaitu diberikan kepada debitur yang selama ini dipandang melaksanakan kewajiban pembayaran angsurannya dengan lancar dan terdiri dari dua kelompok yaitu kelompok debitur dengan angsuran 1 sampai dengan 6 bulan dan kelompok debitur 6 sampai dengan 12 bulan. Dan hambatan-hambatan yang dihadapi bank sebagai kreditur terhadap pelaksanaan kebijakan restrukturisasi kredit dimasa pandemi covid-19 terhadap debitur KPR Subsidi di Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru adalah faktor eksternal berasal dari debitur KPR subsidi yang tidak memiliki alasan-alasan pendukung yang kuat untuk diberikan restrukturisasi kredit dan faktor internal Faktor internal yang berasal dari manajemen bank BTN itu sendiri yang tidak memiliki petunjuk teknis tertulis secara khusus tentang tata cara dan kriteria standar penilaian dalam pelaksanaan pemberian restrukturisasi kredit terhadap debitur KPR subsidi pada bank BTN tersebut.

**Kata Kunci :** Restrukturisasi Kredit, Pandemi Covid-19, Bank BTN.

## ABSTRACT

The Covid-19 pandemic that occurred in Indonesia resulted in congestion in the wheels of the people's and country's economy. The Large-Scale Social Restrictions (UN) Policy has forced companies, factories, shops, supermarkets, shopping centers to temporarily stop their economic activities and lay off or lay off many employees. The increasingly difficult economic conditions have prompted the government to issue policies aimed at easing the burden on the public in the banking sector by issuing OJK Regulation Number 48/POJK.03/2020 concerning the implementation of restructuring or credit delays.

The main problem in this study, namely, the first is how to postpone the payment of housing loans (KPR) by customers affected by Covid-19 at Bank BTN Panam branch Pekanbaru City. And the second is what are the obstacles faced by Bank BTN Panam branch Pekanbaru City in the implementation of delays in payment of Home Ownership Loans (KPR) by customers affected by Covid-19.

This study uses observational research or survey legal research methods where in this study the information collected from respondents using data collection tools in the form of interviews and questionnaires and the nature of this research is analytical descriptive, namely research that provides data as accurately as possible to describe the implementation of delays in payment of mortgage payments. (KPR) by customers and the obstacles faced by customers in the implementation of delays in payment of home ownership loans (KPR) by customers affected by Covid-19 at Bank BTN Panam branch Pekanbaru City.

The results showed that the implementation of credit restructuring during the covid-19 pandemic for subsidized mortgage debtors was applied by Bank BTN Panam City Pekanbaru branch that Bank BTN Panam Branch Pekanbaru City implemented government policies in terms of granting credit restructuring, namely making their own rules internally, which was given to debtors. which so far are considered to be carrying out their installment payments smoothly and consist of two groups, namely the debtor group with 1 to 6 months installments and the 6 to 12 month debtor group. And the obstacles faced by banks as creditors to the implementation of credit restructuring policies during the covid-19 pandemic against subsidized mortgage debtors at Bank BTN Panam branch, Pekanbaru City, were external factors originating from subsidized mortgage debtors who did not have strong supporting reasons for restructuring. credit and internal factors Internal factors stemming from the management of bank BTN itself, which does not have specific written technical instructions regarding the procedures and criteria for standard assessment in the implementation of credit restructuring for subsidized mortgage debtors at bank BTN.

Keywords: Credit Restructuring, Covid-19 Pandemic, Bank BTN.



## PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan hidayah-Nya, maka dari lubuk hati yang terdalam skripsi ini penulis persembahkan kepada :

Orang tua penulis yaitu Papa dan Mama mereka adalah orang tua tangguh, penyayang dan hebat yang telah membesarkan serta mendidik dengan penuh keikhlasan dan kasih sayang.

Terima kasih atas pengorbanan, nasihat dan do'a yang tiada hentinya yang telah kalian berikan selama ini sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini pada waktunya.



## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.*

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberi kita kesehatan dan keselamatan serta memegang semua kerajaan baik di langit dan di bumi, dengan ilmu-Nya Allah SWT berikan petunjuk kepada manusia agar dapat memilih jalan kebenaran dan menjauhkan dalam kesesatan sebagaimana yang Dia kehendaki. Shalawat beriring salam tak lupa pula kita khaturkan dan panjatkan yang tercurahkan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW, segenap keluarga, para sahabatnya, dan seluruh umat manusia yang konsisten dalam menjalani risalahnya.

Skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Restrukturisasi Atau Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru”** merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian skripsi dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi SH., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mendapatkan ilmu pengetahuan hokum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;

2. Bapak Dr. Musa, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah membantu memberikan saran bagi penulis dalam penyelesaian skripsi ini dan selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, ilmu, saran, serta bimbingan yang sangat bermanfaat bagi penulis;;
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah membantu penyelesaian administrasi perkuliahan hingga administrasi penulisan skripsi ini;
5. Bapak S. Parman, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, yang telah mendukung kegiatan kemahasiswaan penulis, yang telah membantu dan mendukung penulis dalam hal kegiatan kemahasiswaan;
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., MIS. Selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah menambah ilmu pengetahuan kepada Penulis dalam ilmu hukum;
8. Kepada orang tua saya, yang penulis sayangi dan hormati Papa dan Mama, yang selalu memberikan perhatian dan dukungan besar kepada penulis hingga



akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan meraih gelar sarjana hukum;

9. Kepada seluruh keluarga penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, yang selalu memberikan *support* dan doa kepada penulis;
10. Dan untuk teman-teman seperjuangan dari Fakultas Hukum Universitas Islam Riau semua yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terimakasih atas segala dukungannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu;
11. Bapak dan Ibu Karyawan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan kepada Penulis sebagai mahasiswa;
12. Seluruh responden dan seluruh pihak yang telah membantu penulis yang telah bersedia membantu dan meluangkan waktu dalam memberikan bantuan data dan keterangan yang diperlukan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi penulis mengharapkan dari teman-teman kritikan dan saran yang berguna dalam perbaikan dan kesempurnaan penulisan skripsi ini. Selanjutnya semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Aamiin....

***Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokaatuh.***

Pekanbaru, 20 July 2022

**ZULAIKA**  
**NPM : 171010447**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBARAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	ii
SERTIFIKAT ORIGINAL PENELITIAN.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	vi
ABSTRAK.....	ix
PERSEMBAHAN .....	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI .....	xv
DAFTAR TABEL .....	xvii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian .....	10
D. Tinjauan Pustaka .....	11
E. Konsep Operasional .....	19
F. Metode Penelitian .....	20
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perbankan .....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Perumahan Rakyat .....	34
C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang	

Panam Kota Pekanbaru .....	45
----------------------------	----

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru .....	58
B. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru Dalam Pelaksanaan Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 .....	79

### **BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	91
B. Saran .....	92

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

I.1	Populasi dan Sampel.....	21
III.1	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Pada Masa Pandemi Ini, Bank Memberikan Kebijakan Kepada Nasabah Pembiayaan Yang Terdampak Covid- 19.....	59
III.2	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Kebijakan Yang Diberikan Pihak Bank Kepada Nasabah Terdampak Pandemi Covid-19.....	60
III.3	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Prosedur Untuk Mendapat Kebijakan Restrukturisasi Dari Bank Sangat Mudah.....	62
III.4	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Pandemi Mempengaruhi Usaha Dan Pendapatan Usaha UMKM Atau Hasil Pekerjaan Bapak/Ibu.....	65
III.5	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Darimana Nasabah Mendapat Informasi Bahwa Bank Akan Memberikan Kebijakan.....	71
III.6	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Apakah Bapak/Ibu Pelaku Usaha UMKM ( <i>home industri, toko, pedagang pasar</i> ).....	80
III. 7	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Penghasilan Nasabah Saat Pandemi Berlangsung.....	81
III.8	Tanggapan Responden Penelitian Terkait Kebijakan Yang Diberikan Bank Kepada Nasabah Apakah Sangat Membantu Bapak/Ibu Pada Masa Pandemi Ini.....	84

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang tentunya memiliki rumah yang menjadi tempat tinggal baik itu rumah yang disewa ataupun yang dimiliki sendiri melalui kredit perumahan sehingga dapat dikatakan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia karena rumah adalah tempat tinggal yang memberikan kenyamanan bagi pemiliknya, setiap orang akan memiliki impian tentang rumah idaman yang akan menjadi tempat tinggalnya pada saat sekarang dan dimassa yang akan datang maka tidak heran jika memiliki rumah dengan sistim kredit atau mencicil menjadi alternatif bagi mereka yang mengidamkan rumah atas miliknnya.

Memiliki rumah sendiri dalam artian rumah yang dijadikan tempat tinggal adalah milik pribadi dan bukan rumah sewaan ataupun rumah milik orang lain (orang tua) tentunya menjadi kebanggan tersendiri bagi seseorang namun memiliki rumah dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil karena covid-19 tentunya bukanlah perkara mudah karena segala proses pembiayaan saat ini sangat sulit selain itu harga rumah yang relatif mahal juga menjadi kendala seseorang memiliki rumah sendiri namun keinginan untuk memiliki rumah tidak mempengaruhi masyarakat melaksanakan kredit perumahan yang pada umumnya diselenggarakan oleh bank BTN.

Pada saat ini perjuangan untuk meraih impian memiliki rumah sendiri tidak hanya dilakukan oleh orang-orang yang telah memiliki kehidupan mapan ataupun memiliki keluarga tetapi mereka yang masih muda dan memiliki pekerjaan atau penghasilan yang cukup juga memiliki keinginan untuk dapat tinggal dirumah sendiri dan menjadikan kredit perumahan sebagai investasi, kondisi perekonomian Indonesia yang menurun akibat adanya Covid-19 juga mempengaruhi terjadinya kredit macet atau bermasalah terhadap nasabah yang terikat dengan kredit kepemilikan rumah. Pandemi covid-19 yang melanda seluruh negara di dunia telah berdampak luas terhadap kehidupan manusia termasuk melemahnya sektor perekonomian.<sup>1</sup>

Dengan sistem kredit dalam pembelian sebuah rumah maka sebagian besar masyarakat Indonesia bisa memiliki rumah. Dimana dengan sistem kredit cukup dengan membayar uang muka yang tidak terlalu besar maka seseorang bisa memiliki sebuah rumah dengan syarat tetap harus membayar cicilan dalam jangka tertentu sebagaimana yang diperjanjikan didalam akad perjanjian kredit. Salah satu lembaga yang paling banyak memberikan kredit dibidang perumahan adalah lembaga perbankan, malahan ada sebuah bank yang fokus terhadap kredit perumahan seperti Bank Tabungan Negara (BTN).<sup>2</sup>

Berdasarkan Badan Pusat Statistik maka sektor yang paling parah adalah pariwisata dan transportasi karena adanya batasan ruang gerak manusia atau aktivitas

---

<sup>1</sup> Yohana Artha, *Sektor Perumahan Masih Tumbuh Saat Pandemi*, m.republika.co.id, diakses 29 Maret 2021

<sup>2</sup> Rosyidi Hamzah, *Penerapan Azas Kekeluargaan dan Keadilan Pada Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Pembiayaan Perumahan di Indonesia*, *Journal of Economic, Business and Accounting*, Vol. 3 No. 2, Juni 2020



untuk tidak berada didaerah keramaian selain itu covid-19 juga mempengaruhi daya beli masyarakat sehingga berdampak kepada lemahnya pertumbuhan usaha mikro kecil dan menengah, pandemi covid-19 juga menyebabkan beberapa perusahaan gulung tikar dan terjadinya pengangguran dimana-mana. Keadaan perekonomian yang menurun tidak mempengaruhi penjualan perumahan secara signifikan hal ini sebagaimana yang dinyatakan oleh Direktur Utama BTN dalam seminar daring yang dilakukan di Jakarta, menurut Pahala Mansury “ sektor properti di Indonesia saat ini masih tumbuh sebesar 1.98 % walaupun kegiatan transaksi dilakukan secara online melalui digital banking dalam artian tidak hanya transaksi perbankan yang dilakukan secara online tetapi kegiatan pembelian rumah juga diakses secara *online*”.<sup>3</sup>

Kredit merupakan salah satu bentuk penghimpunan dana yang dilakukan oleh bank dimana melalui kredit bank akan menyalurkan dana kepada masyarakat untuk jangka waktu tertentu dan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat nasabah yang mendapatkan kredit akan mengembalikan dana tersebut melalui cicilan bersama bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, kredit merupakan bentuk pinjaman oleh nasabah kepada bank dalam bentuk uang maupun barang dengan adanya perjanjian waktu pinjaman yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak sedangkan kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi dan tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang digunakan oleh seseorang atau badan usaha.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Dedi Gunawan, *Kredit Perumahan BTN*, Newswire-bisnis.com, diakses 29 Maret 2021

<sup>4</sup> Malayu S.P.Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm. 87

Kredit konsumtif terdiri dari :

1. Kredit modal pribadi;
2. Kredit perumahan;
3. Kredit barang-barang kebutuhan rumah tangga;
4. Kredit kendaraan bermotor.<sup>5</sup>

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini diminati dan dibutuhkan masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dimana oleh pihak bank dibagi menjadi dua jenis yaitu KPR bersubsidi dan KPR non subsidi, kepemilikan rumah dengan sistim kredit sangat diminati masyarakat karena rumah adalah kebutuhan pokok masyarakat apalagi dengan adanya KPR bersubsidi yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), Pegawai Negri Sipil (PNS), Pegawai Wiraswasta, dan Wiraswasta yang merupakan kepemilikan rumah pertama.

Kredit pemilikan rumah atau KPR adalah “produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pihak pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau property”, di Indonesia pembiayaan perumahan dilaksanakan oleh lembaga perbankan dimana pada tahun 1974 Bank Tabungan Negara atau BTN ditunjuk oleh pemerintah untuk membantu masyarakat golongan menengah kebawah dalam memperoleh kredit perumahan. Pembelian rumah dilakukan oleh penjual sebagai pemilik rumah dengan pembeli sebagai orang

---

<sup>5</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 15

yang akan membeli rumah, setelah harga disepakati akan dilakukan transaksi jual beli dengan penandatanganan akta jual beli.<sup>6</sup>

Perbankan memiliki peranan dalam proses jual beli rumah jika pembeli tidak memiliki dana yang cukup untuk membayar harga rumah tersebut maka pembeli dapat mengajukan kredit kepada pihak bank, berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui adanya tiga hubungan antara para pihak dalam proses KPR yaitu :

1. Hubungan antara penjual dengan pembeli dimana hubungan ini disebut dengan hubungan jual beli yaitu pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai dengan yang diperjanjikan sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar sejumlah harga yang disepakati;
2. Hubungan antara pembeli dengan pihak bank yaitu hubungan yang terikat dengan perjanjian kredit dimana bank berposisi sebagai kreditur sedangkan pembeli sebagai pihak debiturnya;
3. Hubungan antara pihak bank dengan penjual yaitu hubungan yang berkaitan dengan realisasi kredit berupa pencairan dana guna perlunasan harga rumah yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli.<sup>7</sup>

Pengajuan kredit perumahan harus memiliki jaminan yang diperlukan untuk memberikan kepastian bahwa pinjaman yang diberikan akan dibayar lunas sesuai dengan aturan yang berlaku, adapun bentuk jaminan yang dapat dijadikan sebagai jaminan adalah harta bergerak maupun tidak bergerak yang dapat dibebankan dengan jaminan fidusia yaitu suatu penyerahan atas kepemilikan harta yang didasari dengan adanya kepercayaan sehingga dalam kenyataannya meskipun kepemilikan harta ada pada pihak lain namun dalam penggunaannya tetap berada pada pemiliknya. Kredit kepemilikan rumah atau KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan lembaga

---

<sup>6</sup> Chintya Maretha, *Hal-Hal Yang Perlu Diketahui Tentang KPR*, <https://glints.com/id>, diakses 29 Maret 2021

<sup>7</sup> Gunawan, *Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, <https://perkim.id-kpr>, diakses 29 Maret 2021



perbankan kepada nasabah perorangan yang membeli rumah atau memperbaiki rumah dengan keuntungan bahwa nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai seharga rumah yang diinginkannya.<sup>8</sup>

Pembelian rumah dengan sistim KPR didasarkan pada kesepakatan atau perjanjian tertulis antara kedua belah pihak yaitu nasabah dan pihak bank (sebagai lembaga pembiayaan) yang sudah ditetapkan oleh pihak bank dalam bentuk standar yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya serta dilak-sanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdato.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau selanjutnya disebut dengan KUH-Perdata Pasal 1339 menyatakan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas telah ditentukan didalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya dan persetujuan itu dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang, berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat diartikan bahwa apabila nasabah telah menunaikan kewajibannya dengan pembayaran cicilan KPR maka sudah sepatutnya pihak bank menyerahkan sertifikat hak milik rumah sebagai kewajiban atau janjinya, dalam hukum perikatan jika salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan maka dapat dikatakan telah terjadinya suatu perbuatan wanprestasi dalam perikatan tersebut.

Pada saat pemberian kredit membutuhkan sebuah sistem yang digunakan untuk memantau pemberian kredit tersebut dimana sistem pemberian kredit yang diberlaku-

---

<sup>8</sup> Titik Triwulan, *Hukum Perdata*, Kencana Prenada, Jakarta,2010, hlm.191

kan bank bertujuan agar nasabah mendapatkan kredit dengan mudah serta memberikan prosedur atau pedoman yang jelas dan juga syarat-syarat yang harus dilengkapi mulai dari pengumpulan berkas-berkas sampai tercapainya reaslisasi kredit dan kelengkapan rumah yang akan dihuni oleh nasabah oleh karena itu diperlukan adanya sistem pemberian kredit yang mudah dipahami oleh nasabah tentang prosedur pemberian kredit. Pemberian kredit dalam setiap bank harus melewati penilaian kredit terlebih dahulu dimana penilaian dilakukan terhadap faktor-faktor pada debitur dengan menggunakan analisis 5 C yang meliputi :

1. *Character* (sifat dan watak calon debitur);
2. *Capacity* (kemampuan debitur membayar kredit);
3. *Capital* (modal calon debitur);
4. *Condition* (kondisi calon debitur);
5. *Collecteral* (jaminan).<sup>9</sup>

Sistem pemberian kredit yang diberikan oleh bank tidak berjalan dengan baik tanpa adanya prosedur yang menunjang sistem tersebut, prosedur merupakan suatu kegiatan klerikal yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang, adapun prosedur yang dimaksud dalam perkreditan yaitu dimulai dari adanya pengajuan permohonan kredit dari masyarakat, proses analisis kredit, proses pencairan kredit, sampai dengan proses umpan balik pelaksanaan kredit atau angsuran.

---

<sup>9</sup> Kasmir., *Op.Cit.*, hlm. 136

Pihak bank harus memperhatikan adanya masalah keamanan yang timbul dari pemberian kredit karena adanya resiko dari pemberian kredit, pengendalian manajemen kredit dapat terlaksana dengan baik dalam bidang perkreditan karena bank yang memberikan kredit menunjukkan perwujudan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit tersebut, sistem pengendalian manajemen kredit memiliki peranan dalam suatu sistem yang ada dalam perusahaan dan sistem pengendalian manajemen kredit diperlukan sebagai pengawasan dalam perusahaan atau organisasi agar tidak terjadi adanya fungsi atau peran tugas yang ganda sehingga sistem dan prosedur dalam perusahaan tersebut dapat berjalan dengan baik.

Otoritas jasa keuangan atau OJK pada awal pandemi covid-19 tepatnya bulan Maret 2020 menerbitkan POJK No.11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan *countercyclical* dampak dari penyebaran covid-19, PJOK ini dapat mendorong optimalisasi kinerja perbankan sehingga stabilitas sistim keuangan Indonesia terus tetap terjaga. Kebijakan ini ditujukan kepada debitur pada sektor-sektor yang terdampak covid-19 termasuk didalamnya debitur UMKM dengan skema restrukturisasi yang terdiri dari penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan serta penambahan fasilitas kredit atau pembiayaan.<sup>10</sup>

Restrukturisasi pembiayaan dilakukan sebagai upaya bank dalam membantu nasabah menyelesaikan kewajibannya melalui *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* yaitu :

---

<sup>10</sup> Edy Supriyono, *Pengajuan Relaksasi Kredit Terdampak Covid-19*, Jurnal Pengabdian Masyarakat Vol 3, Surakarta, 2021, hlm. 1



1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) atau perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya sebagaimana yang ditetapkan;
2. Penataan persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
3. Penataan pembiayaan atau kredit secara keseluruhan (*restructuring*).<sup>11</sup>

Berdasarkan kebijakan yang dikeluarkan OJK (POJK No.11/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional) sebagai kebijakan *Countercyclical* dampak dari penyebaran wabah Covid-19, dengan cara menerapkan kebijakan ekspansif berupa kelonggaran fiskal dan moneter yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan yang ada di Indonesia termasuk bank BTN, guna mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah yaitu suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup untuk melakukan pembayaran terhadap sebagian maupun keseluruhan dari kewajiban yang dibebankan akibat wabah covid-19 maka diadakan restrukturisasi terhadap nasabah, penulis tertarik untuk mengetahui pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah dan kendala yang dihadapi nasabah dalam pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terkena Covid-19 pada Bank BTN cabang Kota Pekanbaru, dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul : **Pelaksanaan *Restrukturisasi* Atau Penundaan Pembayaran Kredit**

---

<sup>11</sup> Ahmad Ifham Sholihin ,*Buku Pintar Ekonomi Syariah* ,Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,2010, hlm. 713

## **Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjabaran dari latar belakang permasalahan diatas maka dalam penelitian ini ditetapkan rumusan masalah adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19 pada Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru?
2. Apasaja hambatan-hambatan yang dihadapi Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan penundaan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penulis untuk melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19 pada Bank BTN cabang Panam Pekanbaru;
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan penundaan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19.

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini bermanfaat untuk memperluas pengetahuan penulis tentang hukum perbankan yang berlaku di Indonesia;

2. Penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan masukan pemikiran bagi *civitas akademika* khususnya fakultas hukum Universitas Islam Riau;
3. Untuk memberikan masukan bagi pihak-pihak yang terkait.

#### D. Tinjauan Pustaka

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota masyarakat, tingkahlaku seseorang dapat menyinggung ataupun mempengaruhi tingkahlaku dan kepentingan orang lain sehingga jika seseorang berjanji melaksanakan suatu hal maka dalam hukum janji ini pada hakekatnya ditujukan kepada orang lain. Menurut R. Setiawan perjanjian adalah perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang bertujuan untuk menim-bulkan akibat hukum, dimana satu orang atau lebih tersebut saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.<sup>12</sup>

Kredit menurut UUP 1967 pasal 1c adalah penyediaan uang atau tagihan tagihan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan. Kredit memiliki dua unsur pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) yang melakukan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan. Di dalam perkreditan terdapat unsur-unsur yang harus ada, yaitu: kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang, jasa atau uang,

---

<sup>12</sup> R.Setiawan, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 2008, hlm.14



jangka waktu, unsur resiko, dan unsur keuntungan (bunga). Pemberian kredit tanpa analisis terlebih dahulu akan menyebabkan kerugian pada pihak bank.<sup>13</sup>

Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat maka pihak bank memegang prinsip kepercayaan dan kehati-hatian dimana berdasarkan kepada kepercayaannya nasabah melakukan penyimpanan dana atau uang kepada pihak bank tanpa disertai adanya jaminan bank dan begitu juga sebaliknya pihak bank dalam memberikan kredit kepada nasabah memberikan kepercayaannya bahwa nasabah memiliki itikad baik untuk mengembalikan dana yang telah dipinjamkan tetapi tidak tertutup kemungkinan bahwa pihak bank akan meminta jaminan terhadap kredit yang diberikan.

Pinjaman atau kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat sebagai nasabah dibagi dalam beberapa jenis sesuai dengan keinginan nasabah, namun sebelum kredit diberikan bank maka terlebih dahulu bank akan menilai apakah kredit tersebut layak diberikan atau tidak kepada masyarakat yang mengajukan permohonan kredit, penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat adanya kredit macet atau bermasalah. Setiap pinjaman atau kredit yang diberikan bank kepada nasabah terikat dalam suatu perjanjian atau kontrak yang telah ditetapkan oleh pihak bank, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( KUH Perdata ) membagi perjanjian menjadi beberapa macam yaitu :

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak;
2. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama;

---

<sup>13</sup> Teguh Rama Prasja, Rosyidi Hamzah dan Surizki Febrianto, *Take Over Rumah Sejahtera Tapak Sesuai Dengan Pasal 17 Angka 4 Huruf B Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2014*, Jurnal Kodifikasi, Vol. 4, No. 1, Januari 2022

3. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak;
4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator;
5. Perjanjian kosensual dan perjanjian riil.<sup>14</sup>

Kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya dan memiliki posisi tawar menawar yang sama sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak, namun kenyataannya tidaklah begitu karena dalam pembuatan kontrak masing-masing pihak terutama pihak yang memiliki kedudukan ekonomis yang kuat berusaha untuk menguasai pihak yang lemah sehingga memaksakan keinginannya terhadap pihak lain demi keuntungannya sendiri, sepanjang yang diperjanjikan tersebut bukanlah sesuatu hal yang terlarang maka kontrak atau perjanjian yang dibuat adalah sah dan mengikat para pihak untuk saling memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan tersebut.<sup>15</sup>

Suatu perjanjian akan terbentuk jika adanya kesepakatan dari para pihak untuk saling mengikatkan dirinya terhadap hal-hal yang diperjanjikan maka lahir perjanjian tersebut namun untuk menentukan kapan terjadinya kesepakatan para pihak, terdapat beberapa teori yang menentukannya yaitu :<sup>16</sup>

1. Teori kehendak;
2. Teori pernyataan;
3. Teori kepercayaan;

---

<sup>14</sup> Mariam Darus Badrulzaman, *Hukum Perikatan Beserta Penjelasan*, Alumni, Badung, 1996, hlm. 92

<sup>15</sup> Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, 2002, hlm. 46

<sup>16</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori Dan Penerapannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm .35

4. Teori pengiriman;
5. Teori pengetahuan;
6. Teori penerimaan.

Pada umumnya prosedur pemberian kredit oleh lembaga perbankan ataupun lembaga pembiayaan lainnya meliputi :<sup>17</sup>

1. Pengajuan berkas-berkas dimana dalam hal ini pemohon atau calon debitur mengajukan permohonan kredit yang di tuangkan dalam proposal;
2. Penyelidikan berkas pinjaman yaitu meneliti atau mengecek berksa-berkas yang telah diajukan oleh pemohon yang bertujuan untuk mengetahui apakah berkas yang di ajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar;
3. Wawancara merupakan penyidikan kepada calon nasabah dengan pihak bank dengan menanyakan langsung untuk meyakinkan apabila berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan syarat yang di inginkan bank;
4. *On the spot* merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai obyek yang akan dijadikan usaha atau jaminan;
5. Keputusan kredit untuk menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya;
6. Penandatanganan akad kredit / perjanjian lainnya dimana kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengingat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian dianggap perlu;
7. Realisasi kredit dimana kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang di perlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan dibank yang bersangkutan.

Perjanjian adalah kesepakatan para pihak untuk melaksanakan prestasi yang telah mereka perjanjian, jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati maka dapat disebut telah terjadinya wan-prestasi atau ingkar janji atau cidera janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian/alpa) yaitu “tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera

---

<sup>17</sup> Wulan Sari, *Analisis Pemberian KPR Bersubsidi Pada Bank BTN*, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)|Vol. 41 No.1 Desember 2016, hlm. 94



janji/ingkar janji dari para pihak, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian, apabila siberutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”, ada empat bentuk wanprestasi (kelalaian/kealpaan) dari seorang debitur yang dapat diuraikan sebagai berikut :<sup>18</sup>

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

Pembiayaan bermasalah merupakan keadaan dimana nasabah tidak dapat membayar kewajibannya atau mematuhi jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang terdapat pada akad pembiayaan, pembiayaan bermasalah berdampak pada kerugian bank serta menurunnya pendapatan bank dimana ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan modal dan menyerahkan porsi keuntungan bank maka pembiayaan akan macet dan risiko pembiayaan atau risiko gagal bayar tersebut akan menimbulkan potensi kerugian bank.<sup>19</sup> Gatot Supramono menjelaskan bahwa kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, dalam

---

<sup>18</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm 45

<sup>19</sup> Imam Wahyudi, *Manajemen Risiko Bank*, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm . 90

keadaan yang demikian hukum perdata menyebutnya sebagai perbuatan *wanprestasi* atau ingkar janji.<sup>20</sup>

Pembiayaan yang tidak menepati janji dalam pembayarannya memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya oleh karena itu pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank, kualitas pembiayaan yang tergolong bermasalah terdapat pada kategori kurang lancar, diragukan, dan macet, pembiayaan dengan kualitas ini disebut juga pembiayaan *wanprestasi* atau pembiayaan bermasalah yang dikenal dengan istilah NPF (*Non Performing Financing*). Penilaian kualitas pembiayaan terbagi menjadi lima kategori yaitu :<sup>21</sup>

1. Lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
  - Pembayaran angsuran sesuai kesepakatan yang terdapat pada akad dan tidak terdapat tunggakan dalam pembayaran;
  - Nasabah memiliki mutasi rekening yang aktif.
2. Dalam Perhatian Khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
  - Apabila terdapat tunggakan yang belum melampaui 90 hari;
  - Debitur mengalami masalah dalam keuangan sehingga terdapat tunggakan;
  - Frekuensi mutasi rekening relatif rendah;
  - Pelanggaran terhadap akad perjanjian relatif jarang terjadi.
3. Kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
  - Terdapat tunggakan yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari;
  - Debitur mengalami masalah keuangan lalu debitur diberikan pendekatan oleh bank namun hasilnya tetap kurang baik.
4. Diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
  - Terdapat tunggakan angsuran telah melampaui 180 hari;
  - Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
5. Macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
  - Terdapat tunggakan angsuran yang telah melampaui 270 hari;
  - Adanya kerugian pihak bank dan pembiayaan tidak dapat ditagih kembali.

---

<sup>20</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm 131.

<sup>21</sup> *Ibid*

Dalam operasional penyaluran pembiayaan terdapat beberapa unsur yang saling berkaitan yaitu :

1. Kepercayaan dimana pihak bank mempercayai bahwa pembiayaan yang diberikan oleh bank akan benar-benar dapat dibayar dan diterima kembali dalam jangka waktu yang telah ditentukan;
2. Kesepakatan penyaluran pembiayaan yang dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak;
3. Jangka waktu pengambilan pembiayaan yang telah disepakati;
4. Resiko yakni kerugian akibat penyaluran pembiayaan seperti kemacetan, kelalaian dan kesalahan yang sengaja maupun menyembunyikan keuntungan nasabah.

Pada dasarnya pembiayaan yang telah diberikan oleh bank wajib dikembalikan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan namun risiko yang terjadi saat berlangsungnya pembiayaan tetap saja muncul, risiko pembiayaan dapat dikatakan risiko gagal bayar atau risiko kerugian yang mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank apabila pembiayaan yang diberikan kepada nasabah macet atau nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya mengembalikan modal yang diberikan oleh bank serta nasabah tidak mampu menyerahkan porsi keuntungan yang seharusnya diperoleh bank pada waktu yang telah disepakati di awal pembiayaan disepakati oleh para pihak.

Pelaksanaan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* merupakan kegiatan restrukturisasi pembiayaan yaitu sebuah upaya yang dilakukan bank dalam



menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui penjadwalan kembali, per-syaratannya kembali dan penataan kembali pembiayaan atau kredit, menurut Ismail arti *rescheduling* adalah sebuah upaya dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan penjadwalan kembali yang dilakukan kepada debitur yang memiliki iktikad baik untuk membayar kewajibannya, *reconditioning* adalah penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian antara bank dan nasabah dengan harapan nasabah melunasi kewajibannya, *restructuring* yaitu upaya dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan mengubah struktur pembiayaan tersebut.<sup>22</sup>

Dalam penerapan restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan secara bersamaan atau kombinasi sehingga bank memberikan keringanan jumlah angsuran disertai dengan kelonggaran jadwal pembayarannya sesuai dengan kebijakan yang diambil dengan adanya kesepakatan bersama nasabah. Adapun kriteria nasabah yang pembiayaannya dapat direstrukturisasi adalah sebagai berikut :<sup>23</sup>

1. Nasabah mengalami penurunan kemampuan/kesulitan dalam pembayaran;
2. Nasabah memiliki itikad baik untuk membayar;
3. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan.

Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan memiliki beberapa ketentuan diantaranya sebagai berikut :

---

<sup>22</sup> Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015, hlm. 131

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm 135

1. Nasabah membuat permohonan terhadap pembiayaan yang direstrukturisasi;
2. Apabila perpanjangan atas pembiayaan memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta tidak disebabkan oleh penurunan kemampuan membayar nasabah maka tidak termasuk dalam restrukturisasi pembiayaan;
3. Kualitas pembiayaan yang dapat direstrukturisasi terdapat pada kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet;
4. Pelaksanaan restrukturisasi memuat analisis dan dokumentasi yang baik;
5. Restrukturisasi dilakukan paling banyak tiga kali selama waktu pembiayaan;
6. Untuk restrukturisasi selanjutnya dapat dilakukan enam bulan setelah restrukturisasi pembiayaan sebelumnya berakhir.<sup>24</sup>

#### E. Konsep Operasional

Untuk memberikan arahan dan tidak menimbulkan salah pengertian judul diatas maka penulis memberikan penegasan pengertian judul sebagai berikut :

Pelaksanaan adalah suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program yang telah disusun sedemikian rupa sehingga mencapai tujuan yang diinginkan.<sup>25</sup>

*Restrukturisasi* adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.<sup>26</sup>

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau property.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm 137

<sup>25</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, *kbbi.web.id*, diakses 29 Maret 2021

<sup>26</sup> Muhammad Idris, *Maksud Restrukturisasi*, *Sikapiuangmu.ojk.go.id*, diakses Maret 2021

Nasabah adalah seseorang yang menjadi tanggungan atau menjadi pengguna jasa perbankan, maupun seseorang yang memiliki rekening pada bank sehingga dapat melakukan segala transaksi perbankan yang ada.

Covid-19 adalah penyakit menular yang disebabkan oleh virus corona, pada akhir tahun 2019 virus ini menyebar sangat cepat keseluruh dunia sehingga melumpuhkan segala kegiatan masyarakat dunia karena adanya pembatasan ruang gerak manusia untuk berkumpul.

Bank BTN Cabang Kota Pekanbaru adalah lembaga perbankan yang telah dipercaya atau ditunjuk pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh bantuan kredit perumahan yang berada di Kota Pekanbaru.

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam melakukan sebuah penelitian maka metode penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting guna menentukan keberhasilan dalam suatu penelitian, dalam penelitian maka penulis menyusun suatu metode penelitian sebagai berikut :

##### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini dilihat dari jenisnya adalah penelitian hukum *observational research* atau survei dimana dalam penelitian ini informasi yang dikumpulkan dari responden menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara dan koesioner sedang sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan data seteliti mungkin guna menggambarkan tentang pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah dan kendala yang dihadapi nasabah dalam pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR)



oleh nasabah yang terdampak Covid-19 pada Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru.

## 2. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian maka penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru dengan pertimbangan Pekanbaru merupakan kawasan perdagangan yang menjadi sentra perekonomian sehingga banyak masyarakat yang memerlukan perumahan sebagai tempat tinggal maka melalui kredit pemilikan rumah masyarakat diberikan kemudahan dan fasilitas kredit untuk memiliki rumah idamannya.

## 3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari subjek yang akan diteliti dengan mempunyai ciri yang sama sedangkan sampel adalah himpunan bagian dari populasi yang mewakili guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, dalam penelitian ini yang menjadi populasi dan sampel adalah nasabah bank BTN, pihak bank BTN dan pihak OJK, populasi dan sampel dalam penelitian ini lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel yang penulis sajikan berikut ini :

**Tabel. I.1**  
**Populasi dan Sampel**

No.	Populasi	Sampel
1.	Nasabah BTN	100 orang
2.	Pihak bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru	1 orang
3.	Pihak OJK	1 orang
	Jumlah	102 orang

*Sumber : Data Olahan tahun 2020*

#### 4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpul penulis kelompokan dalam beberapa kelompok yaitu :

- a. Data primer adalah data yang penulis peroleh dari wawancara dan koesioner;
- b. Data skunder adalah data yang penulis peroleh dari peraturan Perundang-Undangan, buku literatur yang berhubungan dengan penelitian guna memperkuat teori-teori dalam penelitian ini;
- c. Data tersier adalah data yang diperoleh dari jurnal-jurnal hukum, kamus, karya ilmiah sebagai data penunjang dalam penelitian ini.

#### 5. Alat Pengumpul Data

Adapun dalam memperoleh data yang digunakan dalam penelitian ini maka penulis menggunakan alat pengumpul data berupa :

- a. Wawancara yaitu tanya jawab langsung antara penulis dengan responden dalam penelitian ini;
- b. Koesioner yaitu daftar pertanyaan yang penulis buat untuk selanjutnya diberikan kepada responden guna menjawab permasalahan yang diteliti.

#### 6. Analisis Data

Data primer dan data skunder yang penulis kumpulkan diklasifikasikan sesuai dengan jenisnya yang selanjutnya penulis sajikan dalam bentuk uraian kalimat tentang pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah dan kendala yang dihadapi nasabah dalam pelaksanaan penundaan pembayaran kredit pemilikan rumah (KPR) oleh nasabah yang terkena Covid-19 pada Bank BTN cabang Kota Pekanbaru, dengan memperbandingkan dan berpedo-

man pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para ahli yang terkait dengan penelitian tersebut.

#### **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Penulis selanjutnya membandingkan antara teori dengan prakteknya sehingga terlihat persesuaian dan pertentangan antara keduanya, selanjutnya penulis mencoba menjawab masalah pokok serta menarik suatu kesimpulan dengan berpedoman kepada cara deduktif yaitu penarikan suatu kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.





## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perbankan

##### 1. Pengertian Bank

Hukum yang mengatur masalah Perbankan disebut hukum Perbankan (*Banking Law*) namun untuk memberikan definisi hukum Perbankan secara operasional sangat sulit. Oleh karena itu, perlu dikemukakan beberapa pengertian hukum Perbankan dari para ahli hukum Perbankan. Hukum Perbankan adalah hukum positif yang mengatur segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dapat disimpulkan bahwa pengertian hukum Perbankan adalah serangkaian ketentuan hukum positif yang mengatur segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses pelaksanaan kegiatan usahannya.

Definisi Hukum Perbankan menurut Muhamad Djumhana ialah Kumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan Bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi esensi dan eksistensinya serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain. Dari rumusan tersebut akan

terungkap bahwa pengaturan di bidang Perbankan, akan menyangkut diantaranya yakni :<sup>27</sup>

- a. Dasar-dasar Perbankan, yaitu menyangkut asas-asas kegiatan Perbankan seperti: norma efisiensi, keefektifan, kesehatan Bank, profesionalisme pelaku Perbankan, maksud dan tujuan lembaga Perbankan, serta hubungan, hak dan kewajibannya;
- b. Kedudukan hukum pelaku di bidang Perbankan seperti: kaidah-kaidah mengenai pengelolanya seperti dewan komisaris, direksi, karyawan maupun pihak yang terafiliasi, juga mengenai bentuk dan badan hukum pengelolanya, serta mengenai kepemilikannya;
- c. Kaidah-kaidah Perbankan yang secara khusus yang memperhatikan kepentingan umum seperti kaidah-kaidah yang mencegah persaingan yang tidak wajar, antitrust, perlindungan terhadap konsumen (Nasabah), dan lainlainnya. Di Indonesia bahkan mempunyai kekhususan tersendiri, yaitu bahwa Perbankan nasional harus memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional;

---

<sup>27</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019,

- d. Kaidah-kaidah yang menyangkut struktur organisasi, yang mendukung kebijakan ekonomi dan moneter pemerintah, seperti Dewan Moneter, dan Bank Sentral;
- e. Kaidah-kaidah yang mengarahkan kehidupan perekonomian yang berupa dasar-dasar untuk perwujudan tujuan-tujuan yang hendak dicapainya melalui penetapan sanksi, insentif, dan sebagainya;
- f. Keterkaitan satu sama lainnya dari ketentuan dan kaidah-kaidah hukum tersebut sehingga tidak mungkin berdiri sendiri, malahan keterkaitannya merupakan hubungan logis dari bagian-bagian lainnya.

## 2. Sumber Hukum Perbankan

Sumber hukum Perbankan Indonesia yang dimaksud meliputi sumber hukum dalam arti material maupun sumber hukum dalam arti formal. Sumber hukum dalam arti material adalah sumber hukum yang menentukan isi hukum itu sendiri, yang terdiri dari jenis-jenisnya sehingga bergantung dari sudut mana dilakukan peninjauannya, apakah dari sudut pandang ekonomi, sejarah, sosiologi, filsafat, dan lain sebagainya. Dalam bidang hukum, hal yang terpenting dalam pelaksanaan kehidupan hukum adalah sumber hukum formal adapun sumber hukum dalam arti material baru diperhatikan jika dianggap perlu untuk diketahui asal-usul kaidah hukum tersebut.



Sumber hukum formal Perbankan Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>28</sup>

Undang-Undang Dasar 1945 (terutama Pasal 33);

- a. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- b. Undang-Undang pokok dibidang Perbankan dan Undang-Undang sektoral yang terkait, seperti:
  - a) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia;
  - c) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar;
  - d) Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), terutama ketentuan Buku II dan Buku III mengenai hukum jaminan dan perjanjian;
  - e) Wetboek van Koophandel (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang), terutama ketentuan Buku I mengenai surat-surat berharga;
  - f) Faillissement Verordening (Peraturan Kepailitan) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-

---

<sup>28</sup> Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, 2019., hlm. 24

Undang Nomor 1 Tahun 1998 yang disahkan menjadi Undang-Undang menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998;

- g) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah;
- h) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian;
- i) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan Agreement Establishing World Organization;
- j) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- k) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal;
- l) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil;
- m) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

c. Peraturan Pemerintah, seperti:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 1998 tentang Program Rekapitulasi Bank Umum;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pembukaan Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Perwakilan dari Bank yang Berkedudukan di Luar Negeri.

d. Keputusan Presiden, seperti:

- a) Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 1984 tentang Penerbitan Sertifikat Bank;
- b) Keputusan Presiden Nomor 193 Tahun 1998 tentang Jaminan terhadap Kewajiban Pembayaran Bank Perkreditan Rakyat;
- c) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 1998 tentang Bidang/Jenis Usaha yang dicadangkan untuk Usaha Kecil dan Bidang/Jenis Usaha yang Terbuka untuk Usaha Menengah atau Usaha Besar Dengan Syarat Kemitraan;
- d) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Jaminan terhadap Kewajiban Pembayaran Bank Umum.

Selain itu kita ketahui pula, bahwa di samping sumber hukum formal terdapat faktor-faktor lain yang membantu pembentukan hukum Perbankan, yaitu diantaranya perjanjian, yurisprudensi, dan doktrin.

### 3. Hubungan Hukum Antara Nasabah Penyimpan Dana dan Bank

Hubungan hukum antara Nasabah penyimpan dana dengan Bank adalah hubungan kontraktual, yakni hubungan yang berdasarkan suatu kontrak yang dibuat antara Nasabah penyimpan dana sebagai kreditur (pemberi dana) dan Bank sebagai debitur (peminjam dana). Hukum perdata yang melandasi hubungan hukum tersebut adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Burgelijk Wetboek, terutama Buku Ketiga tentang Perikatan dan tentang Pinjam-Meminjam.



Pada Pasal 1320 KUH Perdata, suatu hubungan hukum/perikatan yang terbentuk antara Nasabah dan Bank hanya dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi prinsip kesetaraan, kesukarelaan, kebebasan dan prinsip universal. Dalam hal prinsip kesetaraan, antara Nasabah penyimpan dana dan Bank kedudukannya tidak setara, hal ini dapat dilihat dari keberadaan formulir perjanjian baku dalam penyimpanan dana yang disusun secara sepihak oleh Bank. Dalam formulir standar/baku tersebut telah dimuat berbagai persyaratan baku dimana calon Nasabah penyimpan dana hanya dapat memilih menerima atau tidak menerima ketentuan-ketentuan perjanjian. penyimpanan dana yang telah diatur sepihak oleh pihak Bank.

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum ( Suatu Pengantar )*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm. 34

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Sehubungan dengan hal di atas, menurut Hermawan :<sup>30</sup>

*“Perlindungan hukum memiliki arti sebagai upaya atau tindakan yang diberikan oleh hukum dalam arti peraturan perundang-undangan untuk melindungi subyek hukum dari adanya pelanggaran atas hak dan kewajiban para pihak yang terdapat dalam sebuah hubungan hukum. Perlindungan hukum Nasabah penyimpan dana adalah perlindungan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau hukum positif yang berlaku bagi Nasabah penyimpan dana. Perlindungan hukum bagi Nasabah penyimpan dana bertujuan untuk melindungi kepentingan dari Nasabah penyimpan dan simpanannya yang disimpan di suatu Bank tertentu terhadap suatu resiko kerugian”.*

---

<sup>30</sup> Hermawan Suyatno, *Prosedur Eksekusi Objek Jaminan Kredit oleh Pihak Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 2019, hlm. 49

Perlindungan hukum tersebut dapat bersifat preventif maupun bersifat represif sebagaimana pendapat Philipus M. Hadjon yang di kutip oleh Marwanto Arifin, yaitu :<sup>31</sup>

*“Dalam menganalisis perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Di dalam perlindungan hukum bagi rakyat ini minimal ada dua pihak, di mana perlindungan hukum difokuskan pada salah satu pihak, pemerintah disatu pihak dengan tindakan-tindakannya, berhadapan dengan rakyat yang dikenai tindakan pemerintah tersebut”.*

Nasabah penyimpan dana menjadi pihak yang lemah dalam hubungannya dengan pihak Bank. Pihak penyimpan dana tidak memegang jaminan apapun dari pihak Bank, hanya berdasarkan pada kepercayaan. Terlebih apabila Bank yang dipilihnya ternyata dilikuidasi, Nasabah penyimpan dana akan berada di pihak yang sangat lemah, karena tagihannya kepada Bank bukan tagihan yang diutamakan pemenuhannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang LPS yang menyebutkan bahwa, pembayaran kewajiban Bank

---

<sup>31</sup> Marwanto Arifin, *Hukum Jaminan Kredit Pada Bank*, Persada Aksara, Jakarta, 2019, hlm.



kepada para kreditur dari hasil pencairan dan/atau penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dilakukan dengan urutan sebagai berikut :

- a. Pengantian atas talangan pembayaran gaji pegawai yang terutang;
- b. Pengantian atas pembayaran talangan pesangon pegawai;
- c. Biaya perkara di pengadilan, biaya lelang yang terutang, dan biaya operasional kantor;
- d. Biaya penyelamatan yang dikeluarkan oleh LPS dan/atau pembayaran atas klaim penjaminan yang harus dibayar oleh LPS;
- e. Pajak yang terutang;
- f. Sebagian simpanan dari Nasabah penyimpan yang tidak dibayarka penjaminannya dan simpanan dari Nasabah penyimpan yang tidak dijamin;
- g. Hak dan kreditur lainnya.

Adanya kedudukan Nasabah yang tidak seimbang dan setara akibat pemberlakuan perjanjian baku yang dibuat sepihak oleh pihak Bank, ketidaksetaraan risiko antara Nasabah penyimpan dana dengan pihak Bank, dan tagihan simpanan Nasabah kepada Bank yang dilikuidasi bukanlah tagihan preferen yang diutamakan pemenuhannya, maka sudah sewajarnya apabila Nasabah penyimpan dana perlu dilindungi secara hukum.

## B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

### 1. Pengertian Kredit

Kredit sesungguhnya berasal dari bahasa latin credere yang berarti kepercayaan, atau credo yang berarti saya percaya. Jadi seandainya seseorang memperoleh kredit, berarti ia telah memperoleh kepercayaan. Dengan perkataan lain maka kredit mengandung pengertian adanya suatu kepercayaan dari seseorang atau badan yang diberikan kepada seseorang atau badan lainnya yaitu bahwa yang bersangkutan pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu kewajiban yang telah diperjanjikan terlebih dahulu.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah :

*“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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”*

Menurut Yudha Ramlen :<sup>32</sup>

Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditor/pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang/*borrower*) dengan janji membayar pada

---

<sup>32</sup> Yudha Ramelan, *Penerapan Saksi Pidana Korporasi Pada Bank Dan Implikasinya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm 18

penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak.

## 2. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyedia jasa layanan dalam bentuk kredit yang disalurkan ke masyarakat sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh masyarakat.

Menurut bank BTN pengertian Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR Bank adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai.

## 3. Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur kredit yang terdapat dalam kredit adalah :<sup>33</sup>

### a. Kepercayaan

Keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

---

<sup>33</sup> Suryanti dan Yayat Sudrajat, *Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang*, Jurnal Unsub, Vol.1 No.2, 2019.



b. Waktu

Suatu masa yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur ini terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa akan datang.

c. *Degree of Risk* (risiko)

Suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi

Kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang dan jasa.

#### 4. Tujuan Kredit

Pembahasan tujuan kredit mencakup lingkup yang luas, pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari kredit, yaitu sebagai berikut :

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diraih dari bunga yang harus dibayar oleh nasabah;
- b. *Safety*, yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

Selain itu ada dua pihak/pelaku utama yang terlibat dalam setiap pemberian kredit sehingga dalam pemberian kredit akan mencakup pula pemenuhan tujuan kedua pelaku utama tersebut, yakni sebagai berikut.<sup>34</sup>

- a. Bank (Kreditor)
  - a) Penyaluran atau pemberian kredit merupakan bisnis utama dan terbesar hampir pada sebagian besar bank;
  - b) Penerimaan bunga dari pemberian kredit bagi sebagian besar bank merupakan sumber pendapatan terbesar;
  - c) Kredit merupakan salah satu instrumen atau produk bank dalam memberikan pelayanan pada nasabah;
  - d) Kredit merupakan salah satu media bagi bank dalam berkontribusi dalam pembangunan;
  - e) Kredit merupakan salah satu komponen dari *asset allocation approach*.

---

<sup>34</sup> Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 21

- b. Nasabah (Pengusaha)
  - a) Kredit merupakan salah satu potensi untuk mengembangkan usaha;
  - b) Kredit dapat meningkatkan kinerja perusahaan;
  - c) Kredit merupakan salah satu alternative pembiayaan perusahaan.

## 5. Fungsi Kredit

Fungsi kredit adalah sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a. Kredit dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang. Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, deposito ataupun tabungan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank. Para pengusaha menikmati kredit dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya, baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh;
- b. Kredit meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang. Produsen dengan bantuan kredit bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng, peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya;

---

<sup>35</sup> Muhammad Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, hlm.



- c. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Kredit yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, giro bilyet, wesel, promes, dan sebagainya melalui kredit. Peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena kredit menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif;
- d. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat. Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan. Dengan demikian, manusia selalu berusaha dengan segala daya untuk memenuhi kekurangmampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Oleh karena itu pulalah, pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan kredit yang diterima pengusaha dari bank inilah yang kemudian untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya;
- e. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi. Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain Pengendalian inflasi, Peningkatan ekspor,

Rehabilitasi sarana dan Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi, kredit bank memegang peranan yang penting. Arah kredit harus berpedoman pada segi-segi pembatasan kualitatif, yaitu pengarahannya ke sektor-sektor yang produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap hajat hidup masyarakat;

- f. Kredit sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional. Pengusaha yang memperoleh kredit tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan *earnings* (pendapatan) yang terus meningkat, berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Dilain pihak, kredit yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa bagi negara;
- g. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional. Bank sebagai lembaga kredit tidak saja bergerak di dalam negeri, tetapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antara negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan

syarat syarat ringan, yaitu bunga yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang.

## 6. Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 (dua) jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagai berikut :

- a. KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki;
- b. KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Subsidi yang diberikan oleh Pemerintah bagi KPR Subsidi berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang diberikan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

## 7. Produk Kredit Pemilikan Rumah

Berada dalam posisi leader pada bisnis KPR, bank BTN memiliki beragam produk andalan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Calon debitur tinggal memilih dan menentukan pilihan mana yang paling tepat



untuk mengakomodasi berbagai kebutuhan terutama kebutuhan investasi propertinya. Berikut ini adalah produk-produk KPR unggulan dari bank BTN :<sup>36</sup>

a. KPR BTN Platinum

Sebagai pelaku terdepan dalam bisnis KPR, Bank BTN terus melakukan inovasi. Salah satunya untuk memperbesar segmen menengah-atas BTN merilis KPR BTN Platinum. Produk ini memberikan plafon minimal di atas Rp 150 juta. Perhitungan bunganya dilakukan melalui sistem anuitas. KPR Platinum merupakan produk penyempurna dari produk-produk KPR sebelumnya. Untuk keperluan kredit bidang properti dengan nilai lebih dari 150 Juta dapat mengajukan KPR Platinum.

Produk KPR terbaru dari BTN ini diperuntukkan untuk membiayai pembelian tanah dan bangunan rumah tinggal (baru atau lama), *apartment, town house, kondominium, flat* (termasuk *take over*), dan tersedia sistem indent. Dengan jangka waktu maksimal 15 tahun, minimal uang muka adalah 20% dari total harga.

b. KPR Griya Utama

KPR Griya Utama merupakan salah satu produk Bank BTN ditujukan kepada masyarakat perorangan yang ingin melakukan pembelian rumah/ apartemen/ rusun berikut tanahnya. Rencana memiliki rumah sendiri bisa segera diwujudkan dengan KPR Griya Utama dari Bank BTN. Dengan suku bunga bersaing Anda bebas menentukan tipe dan lokasi rumah sesuai keinginan

---

<sup>36</sup> Mulhadi, *Hukum Perusahaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2019, hlm. 39

dengan syarat ringan. Berjangka waktu hingga 15 tahun dan maksimum nilai kredit 90% dari harga jual (kolektif) atau 80% dari harga jual (non kolektif).

## 8. Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah

Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang didasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).

Menurut Kasmir ada 2 (dua) macam bunga yang diberikan kepada nasabah yaitu :<sup>37</sup>

### a. Bunga simpanan

Bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balasan jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya.

### b. Bunga pinjaman

Bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Penetapan suku bunga kredit merupakan faktor yang sangat penting karena dalam pasar yang bersaing ketat, suku bunga kredit akan sangat berpengaruh khususnya dalam proses penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

---

<sup>37</sup> Kasmir, *Pemasaran Bank*, Prenada Media, Jakarta, 2012, hlm. 19

## 9. Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah

Proses pengajuan permohonan Kredit Perumahan Rakyat atau KPR bank bisa dimulai setelah nasabah melihat rumah mana yang sekiranya cocok, lingkungan dan harga sesuai keinginan, dan sudah menghitung bahwa tabungan untuk uang muka telah mencukupi dan juga cicilan bulanan dengan tingkat suku bunga tertentu berada dibawah 30% gaji bulanan. Untuk pembelian rumah dari pihak developer, biasanya mereka akan membantu nasabah untuk proses ini bilamana semua persyaratan telah terpenuhi. Tetapi bilamana nasabah mau langsung ke pihak bank yang nasabah sukai, caranya juga mudah.

Nasabah hanya perlu untuk datang ke salah satu bank yang lokasinya dekat dengan tempat tinggal, datang ke *Customer Service*-nya dan mengutarakan maksud tujuan. Pihak bank akan menyerahkan sebuah Formulir Permohonan KPR bank untuk nasabah bawa pulang dan isi, kemudian diserahkan lagi kepada bank setelah semua dilengkapi. Dari situ pihak bank akan merivew jawaban dan dokumen yang diperlukan dan menganalisanya. Apakah semua KPR bank akan diterima? Jawabannya adalah tidak, tergantung apakah nasabah memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh bank.

Tiga hal berikut ini sangat menentukan apakah permohonan nasabah akan disetujui atau tidak yakni :

- a. Usia maksimal 50 tahun ketika mengajukan Permohonan KPR;



- b. Sudah bekerja dan memiliki penghasilan yang dibuktikan dengan adanya dokumen-dokumen tertentu. Kredit yang disetujui biasanya maksimal sebesar 1/3 gaji anda (termasuk hutang hutang anda pada bank lain, cicilan tetap yang sudah ada dsb);
- c. Tidak mempunyai sejarah jelek mengenai kredit di bank lain terutama dalam 12 bulan terakhir. Perlu diingat bahwa sistem online memungkinkan bank mengetahui sejarah anda.

Selain itu juga harus menyiapkan kelengkapan dokumen dari jaminan yang akan diajukan. Apabila membeli rumah dengan cara kredit, maka dokumen kelengkapan rumah yang akan dibeli akan diminta oleh bank untuk dijaminkan kepada mereka. Artinya, apabila kredit macet maka rumah itu akan disita oleh bank untuk mengganti sisa hutang yang belum dibayar. Dokumen tersebut berupa Sertifikat Tanah, Sertifikat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan Blueprint atau gambar rumah tersebut, SPPT PBB Tahun terakhir. Dokumen-dokumen tersebut nantinya akan disimpan oleh bank sampai cicilan KPR bank lunas. Apabila membeli rumah second, harus dipastikan dokumen tersebut ada sebelum mengajukan KPR bank.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Panam Kota Pekanbaru**

### **1. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN)**

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung, Pemerintah Hindia Belanda melalui *Koninklijk Besluit* No.27 tanggal 16 Oktober 1897

mendirikan *Postpaar Bank*. Kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat (*rush*).

Namun demikian keadaan keuangan *Postpaar Bank* pulih kembali pada tahun 1941. Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan *Postpaar Bank* dan mendirikan *Tyokin Kyoku* sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan. Usaha pemerintah Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan *Tyokin Kyoku* hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta. Proklamasi kemerdekaan R.I. 17-08-1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambil alihan *TyokinKyoku* dari Pemerintah Jepang ke Pemerintah R.I.

Terjadilah penggantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS. Bapak Darmosoetanto ditetapkan oleh Pemerintah R.I. menjadi Direktur yang pertama. Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Oeang Republik Indonesia (ORI) tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang. Karena agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor, termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949.

Saat KANTOR TABUNGAN POS dibuka kembali (1949). Nama KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN R.I. Sejak kelahirannya dan sampai berubah nama BANK TABUNGAN POS R.I. lembaga ini bernaung di bawah Kementrian Perhubungan. Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang substantif bagi sejarah BTN adalah dikeluarkannya Undang-Undang Darurat No.9 th. 1950 tanggal 9 Febuari 1950 yang mengubah nama POSTPAARBANKIN INDONESIA berdasarkan *staatsblat* No. 295 tahun 1941 menjadi BANK TABUNGAN POS dan memindahkan induk kementrian dari Kementrian Perhubungan ke Kementrian Keuangan di bawah Menteri Urusan Bank Sentral.

Walaupun dengan Undang-Undang Darurat tersebut dikukuhkan dengan UU No.36 tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953. Perubahan nama dari BANK TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA didasarkan pada PERPU No.4 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan Undang-Undang No. 2 tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964. Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik negara ditetapkan dengan Undang-Undang No.20 tahun 1968 tanggal 19-12-1968 yang sebelumnya (Sejak Tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BNI unit V.

Jika tugas utama saat pendirian *Postspaarbank* (1897) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan



KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976. Karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN.<sup>38</sup>

Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dan UU No.7 tahun 1992 bentuk hukum BTN, berubah menjadi Perusahaan Perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan *call name* Bank BTN. Berdasarkan kajian *consultan independent, Price Waterhouse Coopers*. Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat Nomor S-544/MMBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.<sup>39</sup>

Dari tahun ketahun, bank BTN berupaya untuk melaksanakan diversifikasi sarana dan prasarana. Terutama dengan cara pembukaan Kantor Cabang dan Kator Cabang Pembantu baru yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Salah satunya dengan pembukaan Kantor Cabang Pekanbaru. Kemudian ditingkatkan lagi dengan pembukaan kantor Cabang Pembantu di wilayah Pekanbaru yaitu Kantor Cabang Pembantu (KCP) Panam, KCP Arifin Ahmad, KCP rumbai, KCP Delima, dan KCP Nangka.

---

<sup>38</sup> Profil Bank Tabungan Negara, tahun 2015

<sup>39</sup> *Ibid*

## 2. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara (Persero)

Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), yaitu :

*“Menjadi bank yang termuka dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah.”*

Misi PT. Bank Tabungan Negara, yaitu :

- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah, serta menyediakan produk dan jasa perbankan lainnya;
- b. Menyiapkan dan mengembangkan sumber daya manusia (SDM) yang berkualitas dan profesional serta memiliki integritas yang tinggi;
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini yang berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan nasabah;
- d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*;
- e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

## 3. Struktur Organisasi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru

Struktur organisasi perusahaan merupakan salah satu alat mencapai tujuan perusahaan secara *rasional* dan *efektif*. Struktur organisasi yang baik

akan memudahkan koordinasi dan komunikasi secara control atas semua aktifitas untuk mencapai semua tujuan. Stuktur organisasi merupakan hubungan yang teratur diantara berbagai sektor atau fungsi yang perlu mencapai tujuan dan tanggung jawab serta wewenang dalam suatu organisasi.

Pengorganisasian atau perencanaan dan pengembangan organisasi adalah meliputi pembagian kerja yang logis, penetapan garis tanggung jawab dan wewenang yang jelas, pengukuran pelaksanaan dan prestasi yang dicapai.<sup>40</sup> Sebagai suatu unit yang memiliki kesatuan dan saling memiliki hubungan kerja sama maka PT. Bank Tabungan Negara memiliki struktur Organisasi sebagai berikut :

Pimpinan Kantor Cabang : Zulfiasni  
*Costumer Service I* : Febrina Ayu Wulan  
*Costumer Service II* : Martia Sari  
*Costumer Service III* : Srimaryati  
*Costumer Service IV* : Ardilla  
*Teller Service I* : Septiyani Maulina  
*Teller Service II* : Sudiharto

---

<sup>40</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm.16



#### 4. Produk-produk Bank Tabungan Negara Cabang Panam

##### 1. Produk Penghimpunan Dana

a. Tabunganku

Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah & ringan yang di terbitkan bersama oleh bank-bank di Indonesia untuk menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

b. Tabungan BTN Cermat

Produk tabungan baru yang khusus ditujukan kepada segmen masyarakat berpenghasilan rendah yang diterbitkan melalui jaringan kantor milik PT Pos Indonesia, dengan menggunakan instrument EDC dan kartu jenis magnetik (Tabungan Berbaris kartu)

c. Tabungan BTN e BataraPos

Merupakan peremajaan dari produk Tabanas Batara yang diselenggarakan bekerjasama dengan PT. Pos Indonesia (Persero) melalui loket kantor Pos yang telah di tentukan.

d. Tabungan BTN Haji (Plus-Reguler)

a) Tabungan Btn Haji Plus

Merupakan tabungan yang khusus diperuntukkan kepada calon jamaah haji yang akan menjalankan ibadah haji dengan program penyelenggaraan haji khusus yang diselenggarakan oleh kantor Kementerian Agama.

b) Tabungan Btn Haji Reguler

Merupakan tabungan yang diperuntukkan kepada calon jemaah haji yang akan mempersiapkan ibadah haji dengan program penyelenggaraan haji reguler.

e. Tabungan Btn Payroll

Tabungan BTN Batara yang khusus digunakan untuk nasabah yang memakai fasilitas payroll Bank BTN dengan reference code 58.

f. Tabungan BTN Junior

Merupakan tabungan yang diperuntukkan bagi anak-anak sampai dengan pelajar umur 12 tahun dengan tujuan mendidik, memperkenalkan dan menumbuhkan budaya menabung sejak dini.

g. Tabungan BTN Juara

Merupakan tabungan yang diperuntukkan bagi pelajar usia >12 tahun sampai dengan mahasiswa usia maksimal 23 tahun dengan tujuan mengedukasi, menunjang kebutuhan para remaja dalam hal prestasi, kreasi dan kreatifitas.

h. Tabungan BTN Batara

Tabungan yang diperuntukkan bagi seluruh keluarga Indonesia dengan berbagai kemudahan transaksi dan hadiah yang menarik.

i. Tabungan BTN Prima

Merupakan tabungan yang memberikan bunga yang tinggi dan point reward yang dapat ditukarkan dengan hadiah-hadiah menarik.

## 2. Produk Penyaluran Dana

### a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi

Ini fasilitas kredit KPR bagi nasabah. BTN kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat yang diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

- a) Tenor sampai dengan 20 tahun;
- b) Pinjaman KPR;
- c) Flat Suku Bunga;
- d) 80% margin pembiayaan;
- e) Pencairan 7 hari

### b. Kredit Bangun Rumah (KBR)

Kredit Bangun Rumah (KBR) BTN adalah fasilitas kredit bagi masyarakat yang ingin membangun rumah diatas tanah milik sendiri. Keunggulan:

- a) Suku bunga kompetitif;
- b) Proses cepat dan mudah;
- c) Jangka waktu sangat fleksibel s.d 10 tahun.

### c. Kredit Griya Multi (KGM)

Fasilitas kredit yang diperuntukan bagi pemohon/calon debitur perorangan untuk berbagai keperluan. Keunggulan:

- a) Nilai Kredit Bebas;
- b) Penggunaan bebas sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;



- c) Jangka waktu kredit sampai dengan 10 tahun;
- d) Kredit di-cover dengan Asuransi Jiwa Kredit dan Asuransi Kebakaran.

d. KPR BTN Platinum

KPR BTN Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun take over kredit dari Bank lain. Keunggulan:

- a) Suku bunga kompetitif;
- b) Proses cepat dan mudah;
- c) Jangka waktu sangat fleksibel s.d. 25 tahun;
- d) Perlindungan asuransi jiwa kredit, asuransi kebakaran, dan gempa bumi;
- e) Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia.

e. Kredit Griya Utama (KGU)

Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank untuk membeli Rumah Toko guna dihuni dan digunakan sebagai toko.

f. Kredit Swadana

Fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa sebagian atau seluruh simpanan (baik berupa tabungan maupun deposito) yang disimpan di Bank.

g. Kring Batara Payroll

Fasilitas kredit kepada karyawan perusahaan/Instansi dengan agunan gaji karyawan. Keunggulan:

- a) Proses cepat dan persyaratan ringan;
- b) Suku bunga bersaing;
- c) Maksimal kredit sampai dengan Rp 100 juta;
- d) Jangka waktu kredit sampai dengan 5 tahun.

h. Kring Batara Non Payroll

Kredit Ringan BTN (Kring BTN) adalah fasilitas cicilan ringan bagi karyawan perusahaan/instansi hanya dengan mengajukan SK pegawai Anda untuk mendapatkan kredit. Keunggulan:

- a) Pembiayaan hingga Rp150 juta;
- b) Tenor sampai dengan 5 tahun;
- c) Pencairan 7 hari

**3. Produk Jasa**

a. ATM Batara

Merupakan fasilitas layanan kartu bagi nasabah Tabungan dan Giro di Bank BTN yang memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memenuhi berbagai macam kebutuhan transaksi melalui tarik tunai di mesin ATM, pembayaran tagihan dan berbelanja.

b. Kiriman Uang

Fasilitas jasa pelayanan Bank BTN untuk pengiriman uang dalam bentuk rupiah maupun mata uang asing yang ditujukan kepada pihak lain disuatu tempat (dalam/luar negeri).

c. Inkaso

Jasa pelayanan Bank BTN untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga atas inkaso tanpa dokumen ditempat lain didalam negeri.

d. *Safe Deposit Box*

Jasa pelayanan bank dalam bentuk penyewaan wadah/box yang dirancang khusus untuk menyimpan barang berharga.

e. SMS Batara

Merupakan fasilitas layanan transaksi perbankan bagi nasabah yang dapat diakses dari handphone dengan cukup mengetik SMS ke nomor 3555.

f. SPP Perguruan Tinggi

SPP *online* merupakan layanan bank BTN bagi Perguruan Tinggi/Sekolah dalam menyediakan *delivery channel* menerima setoran biaya-biaya Pendidikan secara *online*.

g. Real Time Gross Settlement (RTGS)

System transfer dana online dalam mata uang rupiah penyelesaiannya dilakukan per transaksi secara individual.

h. Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (PBPIH)



Memberi kepastian keberangkatan haji/berkat system online dan SISKOHAT.

i. Western Union

Adalah layanan kiriman uang Bank BTN bekerjasama dengan Western Union secara cepat (*real time on line*) yang dilakukan lintas negara atau dalam satu negara.

Dengan uraian diatas dapat kita ketahui bahwa PT. Bank tabungan negara memiliki berbagai produk yang dapat dinikmati oleh nasabah, namun PT. Bank Tabungan Negara cabang Panam tidak hanya berhenti disini, melainkan masih terus berusaha untuk mengeluarkan produk-produk baru sesuai dengan kebutuhan masyarakat.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19 Pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru

Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka.<sup>41</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapat dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri.

---

<sup>41</sup> Mudrajad Kuncoro, *Manajemen Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 14

Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. KPR non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan kepada developer.<sup>42</sup>

**Tabel III.1**

**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Pada Masa Pandemi Ini, Bank Memberikan Kebijakan Kepada Nasabah Pembiayaan Yang Terdampak Covid-**

19

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Iya	89 Orang	85%
2.	Tidak	11 Orang	15%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuisioner dapat disimpulkan bahwa 89 orang dari 100 orang responden atau 85% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban iya, dimasa pandemi ini bank memberikan kebijakan kepada nasabah pembiayaan yang terdampak Covid-19, sedangkan 11 orang dari 100 orang responden atau 15% pemohon

<sup>42</sup> Muhammad Siswanto, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2018, hlm. 130



restrukturisasi memberikan jawaban tidak mendapatkan kebijakan dari bank kepada nasabah pembiayaan yang terdampak Covid-19.

Kredit Pemilikan Rumah terkait dengan aturan hukumnya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaturan tentang Kredit Pemilikan Rumah sampai sekarang ini sudah dapat dibilang baik dan terstruktur, pihak developer juga mudah untuk menyampaikan atau member informasi terkait dengan produknya baik kepada pihak bank yang akan membiayai, ataupun dengan pihak nasabah yang bermaksud untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah.<sup>43</sup>

**Tabel III.2**  
**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Kebijakan Yang Diberikan Pihak Bank Kepada Nasabah Terdampak Pandemi Covid-19**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Restrukturisasi Pembiayaan	50 Orang	50%
2.	Perpanjangan Waktu Angsuran	45 Orang	45%
3.	Lainnya	5 Orang	5%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

<sup>43</sup> Muhamad Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm. 41

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui quisioner dapat disimpulkan bahwa 50 orang dari 100 orang responden atau 50% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa kebijakan yang diberikan pihak Bank kepada nasabah terdampak pandemi Covid-19 adalah restrukturisasi pembiayaan, sedangkan 45 orang dari 100 orang responden atau 45% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa kebijakan yang diberikan pihak Bank kepada nasabah terdampak pandemi Covid-19 adalah perpanjangan waktu angsuran, lalu 5 orang responden atau 5% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa kebijakan yang diberikan pihak Bank kepada nasabah terdampak pandemi Covid-19 adalah dalam bentuk lainnya.

Berikut wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku Costumer Service pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*Apasaja persyaratan yang harus dipenuhi calon debitur untuk memiliki rumah dengan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?*” Beliau menjelaskan bahwa ada beberapa syarat yang memang harus dipenuhi oleh calon debitur yaitu, WNI, memiliki pekerjaan tetap, usia minimal 21 tahun, dan dokumen-dokumen lainnya seperti fotokopi KTP, NPWP, slip gaji terakhir, kartu keluarga, dll.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru

Tabel III.3

**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Prosedur Untuk Mendapat Kebijakan  
Restrukturisasi Dari Bank Sangat Mudah**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Mudah	35 Orang	25 %
2.	Tidak Mudah	65 Orang	75%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuisioner dapat disimpulkan bahwa 35 orang dari 100 orang responden atau 25% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa prosedur untuk mendapatkan kebijakan restrukturisasi dari bank BTN prosedurnya mudah, sedangkan 65 orang dari 100 orang responden atau 75% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa prosedur untuk mendapatkan kebijakan restrukturisasi dari bank BTN prosedurnya tidak mudah.

Saat ini tidak ada yang harus dirubah mengenai peraturan Kredit Pemilikan Rumah, hanya saja harus lebih diperketat lagi pengawasan terhadap kegiatan Kredit Pemilikan Rumah, karena kegiatan ini dilaksanakan atau melibatkan bukan hanya dua pihak, tetapi melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu pihak *Developer*, Perbankan, dan Nasabah. Menurut penulis, Jika ada nasabah yang ingin melakukan Kredit Pemilikan Rumah memangmasih banyak yang belum



paham tentang pengaturan hukumnya, tetapi baik dari pihak developer maupun pihak perbankan biasanya bias dengan mudah memberi informasi kepada nasabah yang belum mengerti sebenarnya bagaimana pengaturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah ini.<sup>45</sup>

Selanjutnya hasil wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku Costumer Service pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*Apa langkah selanjutnya yang dilakukan oleh pihak bank BTN setelah syarat tersebut dipenuhi oleh calon debitur?*” beliau lalu mengatakan bahwa Setelah semua persyaratan tersebut di atas diserahkan oleh pemohon/calon debitur kepada pihak bank, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan verifikasi tentang kelayakan dari pemohon/calon debitur. Pihak bank akan melakukan analisa atau penilaian kredit, dimana analisa tersebut harus menggambarkan konsep hubungan total, meliputi penilaian seluruh kredit dari pemohon atau calon debitur, baik dari seluruh perorangan maupun perusahaan yang terkait dengannya yang telah mendapat dan atau akan memperoleh fasilitas kredit secara bersamaan oleh bank.<sup>46</sup>

Penilaian permohonan kredit di Bank dilakukan oleh pejabat yang terkait dengan proses penilaian permohonan kredit, yaitu analis kredit, taksatur, dan

---

<sup>45</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010, hlm. 61

<sup>46</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru

legal. Berdasarkan rekomendasi dari hasil analisa/penilaian kredit secara keseluruhan dengan konsep hubungan total, maka atas suatu permohonan kredit baik baru, tambahan, maupun perpanjangan dan perubahan persyaratan kredit yang diajukan calon debitur, diambil suatu keputusan oleh Komite Kredit, baik di tingkat cabang maupun di tingkat pusat sesuai dengan kewenangannya masing-masing, selambat-lambatnya dalam batas waktu 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan dan berkas-berkas kredit tersebut secara lengkap. Keputusan kredit tersebut dapat berupa :<sup>47</sup>

1. Persetujuan tanpa perubahan;
2. Persetujuan dengan perubahan;
3. Penolakan.

Menurut penulis, setiap keputusan pemberian persetujuan kredit yang berbeda dengan isi rekomendasi dari hasil penilaian kredit harus dijelaskan secara tertulis oleh komite kredit. Setiap keputusan yang disetujui maupun yang ditolak harus disampaikan secara tertulis kepada pemohon kredit, baik berupa Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K), maupun pemberitahuan alasan penolakan kredit.

Pandemi Covid-19 memberikan dampak besar pada seluruh sektor kehidupan masyarakat. Selain dampaknya di bidang kesehatan, sektor ekonomi merupakan salah satu yang paling besar merasakan dampak dari pandemi ini.

---

<sup>47</sup> Fadli Alanshari, *Prosedur pemberian kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*, Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan, 2019.

Sebagai upaya untuk menahan laju penyebaran Covid-19, pemerintah menciptakan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar. Selama kebijakan tersebut berlangsung hampir seluruh aktivitas masyarakat berhenti dan akibatnya berdampak besar pada kinerja ekonomi. Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11/POJK.03/2020 tentang stimulus perekonomian nasional. Tujuan dari diterbitkannya aturan ini adalah untuk memberikan restrukturisasi kredit bagi nasabah yang terdampak Covid 19.<sup>48</sup>

**Tabel III.4**  
**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Pandemi Mempengaruhi Usaha Dan**  
**Pendapatan Usaha UMKM Atau Hasil Pekerjaan Bapak/Ibu**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Tidak Berpengaruh	15 Orang	15%
2.	Berpengaruh	24 Orang	25%
3.	Sangat Berpengaruh	61 Orang	60%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuisioner dapat disimpulkan bahwa 15 orang dari 100 orang responden atau 15% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa pandemi ini tidak

<sup>48</sup> Budi Untung, *Analisis Kredit Perbankan Tinjauan Secara Legal*, Andi Offset, Yogyakarta, 2019, hlm.85



berpengaruh terhadap usaha dan pendapatan usaha UMKM atau hasil pekerjaan dari responden tersebut, sedangkan 24 orang dari 100 orang responden atau 25% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa pandemi ini berpengaruh terhadap usaha dan pendapatan usaha UMKM atau hasil pekerjaan dari responden tersebut, dan 61 orang dari 100 orang responden atau 60% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa pandemi ini sangat berpengaruh terhadap usaha dan pendapatan usaha UMKM atau hasil pekerjaan dari responden tersebut.

Secara hukum pengertian restrukturisasi perjanjian kredit adalah merubahstuktur perjanjian itu sendiri, artinya tidak saja terbatas pada penundaan pembayaran, pengurangan suku bunga dan denda keterlambatan pembayaran tapi juga melakukan perubahan terhadap perjanjian kredit perbankan tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yaitu bank selaku kreditur dan nasabah peminjam selaku debitur.<sup>49</sup>

Berikut wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau dengan bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*Kapan peraturan OJK tentang Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Counter Cyclical Dampak Penyebaran CoronaVirus Disease 2019 (POJK stimulus dampak covid-19) mulai berlaku?*” beliau menjelaskan bahwa Pada dasarnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan

---

<sup>49</sup> Kasmir, *Op.Cit*, hlm. 82

Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Counter Cyclical* Dampak Penyebaran *CoronaVirus Disease* 2019 (POJK stimulus dampak covid-19). POJK ini sudah berlaku sejak 13 Maret 2020 sampai dengan 31 Maret 2021.<sup>50</sup>

Dalam hal kebijakan perbankan tentang restrukturisasi tersebut termasuk secara hukum dimungkinkan untuk melakukan *adjustment* bunga maupun *remodeling* pembiayaan. Misalnya nasabah peminjam selaku debitur mampu membayar dengan angsuran model *flat* (sama setiap bulannya) sebelum terjadinya Covid, namun setelah terjadinya Covid nasabah peminjam selaku debitur membayar dengan model *balloon payment* (angsuran kecil diawal dan semakin lama semakin besar angsuran yang dibayar, dengan asumsi nasabah peminjam selaku debitur telah pulih kondisi keuangannya.<sup>51</sup>

Menurut penulis, pasca diterbitkannya POJK 48/2020 ini, para debitur memperoleh keringanan karena program restrukturisasi kredit yang diterbitkan oleh pemerintah dapat lebih mengurangi beban keuangan debitur dalam pelaksanaan kewajiban pembayaran utangnya kepada bank selaku kreditur.

Selanjutnya wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau dengan bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*apa kebijakan yang*

---

<sup>50</sup> Wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau bersama bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru

<sup>51</sup> Djohan Sudaryanto, *Dasar-dasar Hukum Jaminan Kebendaan*, Nusa Media, Jakarta, 2019, hlm. 45

diberikan oleh OJK terhadap restrukturisasi kredit pada masyarakat yang terdampak Covid-19?” beliau mengatakan bahwa Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan kelonggaran kredit usaha mikro dan usaha kecil untuk nilai di bawah Rp 10 miliar, baik kredit/pembiayaan yang diberikan oleh bank maupun industri keuangan non-bank kepada debitur perbankan akan diberikan penundaan sampai dengan satu tahun dan penurunan suku bunga berikut denda keterlambatan pembayaran angsurannya.<sup>52</sup>

Restrukturisasi kredit ini tidak dimaksudkan untuk menghapuskan utang kredit nasabah peminjam selaku debitur, tetapi pemerintah mengupayakan keringanan berupa penundaan pembayaran cicilan kepada debitur (termasuk debitur UMKM dan KPR Subsidi) yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsurannya pada Bank karena sumber penghasilan atau usaha debitur terdampak penyebaran Covid-19 baik secara langsung ataupun tidak langsung pada sektor ekonomi antara lain pariwisata, transportasi, perhotelan, perdagangan, pengolahan, pertanian, dan pertambangan dengan tidak menimbulkan masalah baru bagi bank/lembaga keuangan non bank.<sup>53</sup>

Pembentukan OJK dilandasi motivasi yang baik yaitu untuk meningkatkan kualitas pengawasan lembaga keuangan secara terintegrasi. Keluarnya UndangUndang tentang Otoritas Jasa Keuangan dinilai penting karena

---

<sup>52</sup> Wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau bersama bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru.

<sup>53</sup> Panji Baskhara, *Daftar Terbaru Perusahaan Leasing Beri Keringanan Kredit di Tengah Wabah Virus Corona*, Jurnal Ilmu Hukum, 2(5), 2020.



nilai asset dan transaksi jasa keuangan Indonesia yang semakin besar dan semakin canggih dan beragamnya produk-produk keuangan dan investasi di Indonesia. Selain itu mencegah merebaknya frauding diindustri keuangan yang semakin sulit dideteksi. Selanjutnya bagi kalangan emiten pasar modal, kehadiran OJK diharapkan dapat menjembatani kepentingan antar Bank Indonesia dan Kementerian Keuangan yang dalam beberapa kesempatan sempat bermasalah.<sup>54</sup>

Pemerintah telah melakukan berbagai upaya dalam menyikapi penyebaran Covid-19 (*Corona Virus Disease*) diantaranya menerapkan *Social Distacing* dan *Physical Distancing* serta Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) melalui Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020. Namun dampak masif Covid-19 yang telah berdampak ke berbagai lini kehidupan, khususnya bidang ekonomi.

Begitu pula Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Counter Cyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 48/2020). Kebijakan ini muncul untuk menyikapi banyaknya keluhan kesulitan akses pemberian keringan kredit atau pembiayaan kepada ojek online, sopir taksi, pengusaha UMKM, nasabah

---

<sup>54</sup> Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.19

debitur KPR subsidi dan pekerja tidak tetap serta pekerja KPR dan PHK melalui relaksasi kredit.<sup>55</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau dengan bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*apa saja kewenangan OJK dalam menjatuhkan sanksi terhadap lembaga keuangan baik bank maupun non bank?*” Beliau menengaskan dalam wawancara ini bahwa OJK diberi kewenangan terbatas dalam menjatuhkan sanksi terhadap bank-bank yang dalam pelaksanaan operasionalnya menyalahi prosedur hukum di bidang perbankan. Kewenangan tersebut antara lain adalah penjatuhan sanksi kepada lembaga keuangan baik bank maupun non bank yang dapat berupa denda, teguran tertulis, penundaan sementara kegiatan operasional dan pencabutan atau ijin usaha.<sup>56</sup>

Lahirnya OJK adalah untuk melakukan pengawasan terhadap lembaga keuangan bank maupun non bank dalam pelaksanaan operasionalnya sehingga dapat terlaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan dan pihak lembaga keuangan baik maupun non bank tidak

---

<sup>55</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Counter Cyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 48/2020).

<sup>56</sup> Wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau bersama bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru.

melakukan praktek-praktek pelaksanaan perbankan yang melanggar ketentuan hukum perbankan yang berlaku di Indonesia.<sup>57</sup>

**Tabel III.5**

**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Darimana Nasabah Mendapat Informasi Bahwa Bank Akan Memberikan Kebijakan**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Bank	24 Orang	25%
2.	Sosial Media	15 Orang	15%
3.	Sesama Nasabah	61 Orang	60%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuistioner dapat disimpulkan bahwa 24 orang dari 100 orang responden atau 25% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban yakni nasabah mendapatkan informasi bahwa Bank akan memberikan kebijakan yaitu informasi dari Bank BTN itu sendiri, sedangkan 15 orang dari 100 orang responden atau 15% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban yakni nasabah mendapatkan informasi bahwa Bank akan memberikan kebijakan yaitu informasi dari sosial media, dan 61 orang dari 100 orang responden atau 60% pemohon restrukturisasi

<sup>57</sup> Yenti Sumarni, *Pandemi Covid-19: Tantangan Ekonomi Dan Bisnis*, Al-Intaj, Vol. 6 Nomor2, 2020.



memberikan jawaban yakni nasabah mendapatkan informasi bahwa Bank akan memberikan kebijakan yaitu informasi dari sesama nasabah Bank BTN tersebut.

Pandemi COVID-19 berdampak besar bagi Pembayaran KPR oleh debitur KPR. Dalam keadaan ini, pembayaran terhadap KPR mengalami banyak hambatan yang disebabkan berbagai macam hal salah satunya ditetapkannya kebijakan PSBB atau Pembatasan Sosial Berskala Besar yang mengakibatkan banyak pekerja yang diharuskan untuk membatasi pekerjaannya. Dengan adanya, hambatan pada pembayaran KPR, maka hal tersebut juga mempengaruhi adanya jumlah pengajuan restrukturisasi kredit pada Bank BTN. Salah satu contoh yang dapat diambil yaitu pengajuan restrukturisasi kredit pada Debitur KPR pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru.

Berikut wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*berapa jumlah pengajuan terhadap Restrukturisasi KPR pada Bank BTN cabang Panam Kota di masa Pandemi ini?*” beliau mengatakan bahwa dalam keadaan normal, biasanya Bank paling banyak menerima 10 sampai dengan 15 pengajuan restrukturisasi kredit pada Debitur KPR, namun dalam masa Pandemi

ini pengajuan terhadap Restrukturisasi KPR jumlahnya bisa mencapai 150 sampai dengan 200 permohonan setiap bulannya.<sup>58</sup>

Selanjutnya penulis juga menanyakan pada pihak bank BTN tentang “*bagaimana tanggapan saudara tentang Restrukturisasi Kredit ini?*” beliau menjelaskan bahwa menyikapi adanya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/ POJK.03/2020 melalui pasal 2 Ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 bahwa setiap bank wajib memiliki kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan nasional bagi debitur yang terdampak COVID-19, Bank BTN mengeluarkan peraturan internal yaitu Memo Bank BTN Nomor 313/M/CRSD/ MB/III/2020 Tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit Konsumer Terdampak COVID-19.<sup>59</sup>

Dasar pembentukan Memo Bank BTN No. 313/M/CRSD/MB/ III/2020 selain dari adanya ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 dijelaskan melalui adanya Poin 2 Memo Bank BTN No. 313/M/CRSD/MB/III/2020 yang meliputi :

- a. Debitur tidak bisa ditemui/dihubungi karena usaha maupun perusahaannya tutup/bangkrut, wilayah tempat debitur tinggal dilakukan karantina wilayah, debitur pulang kampung karena PHK atau sebab lainnya akibat adanya COVID-19;

---

<sup>58</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru

<sup>59</sup> *Ibid*

- b. Pengajuan permohonan dari debitur yang bersamaan, berkelompok dalam satu waktu, yang berpotensi menyebabkan proses pengajuan restrukturisasi kredit menjadi lama akibat keterbatasan petugas dalam melakukan proses restrukturisasi satu persatu.

Wawancara berikutnya penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “apakah bank BTN memiliki syarat-syarat khusus bagi debitur yang ingin mengajukan restrukturisasi kredit ini?” beliau menyampaikan dalam wawancara ini bahwa Bank BTN memiliki syarat khusus untuk debitur dapat dilakukan restrukturisasi kredit pada masa pandemi ini yaitu pada Bulan Maret 2020 keadaan kualitas Kredit debitur masih dalam keadaan *Performing Loan* atau masih dalam keadaan Lancar dan dalam perhatian khusus. Sehingga apabila debitur mengajukan restrukturisasi kredit dengan kualitas kredit pada Bulan Maret dikategorikan dalam kualitas *Non Performing Loan* (Kurang lancar, Diragukan dan Macet) maka permohonan restrukturisasi kredit akan ditolak oleh bank.<sup>60</sup>

Ketentuan tersebut tidak dicantumkan dalam Memo Bank BTN No. 313/M/ CRSD/MB/III/2020 dan adanya kebijakan tersebut sesuai dengan Pasal 6 huruf b Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 yang

---

<sup>60</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru



mengatur bahwa persyaratan diberikannya restrukturisasi kredit bagi debitur yaitu restrukturisasi kredit diberikan setelah debitur terkena dampak penyebaran COVID-19. Penetapan mengenai bank BTN hanya memberikan restrukturisasi kredit pada debitur dalam keadaan kualitas debitur masih dalam kategori *Performing Loan* membuktikan apabila dampak terhadap keterlambatan membayar kewajibannya adalah akibat COVID-19.<sup>61</sup>

Selanjutnya dalam wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku Costumer Service pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*bagaimana kebijakan pelaksanaan restrukturisasi kredit ini pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru untuk membantu meringankan beban keuangan masyarakat yang terkena dampak Covid-19?*” Beliau menjelaskan bahwa Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit yang telah diputuskan oleh pemerintah untuk membantu meringankan beban keuangan masyarakat sebagai debitur, juga turut berpartisipasi dalam membuat bentuk restrukturisasi kredit bagi debitur pada umumnya dan debitur KPR Subsidi pada khususnya.<sup>62</sup>

Debitur KPR subsidi yang memperoleh restrukturisasi kredit dari Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru adalah debitur yang mengalami dampak

---

<sup>61</sup> Dhevi Nayasari Sastradinata, Bambang Eko Muljono, *Analisis Hukum Relaksasi Kreadit Saat Pandemi Corona Dengan Kelonggaran Kredit Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020*, Jurnal Sains Sosio Humaniora, Vol. 2, No. 2, 2019.

<sup>62</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru

langsung maupun tidak langsung akibat terjadinya pandemi covid-19, yang mengakibatkan sumber penghasilan debitur KPR subsidi di Bank BTN tersebut menjadi berkurang drastis atau macet sama sekali. Bank BTN hadir memberikan suatu solusi kepada debitur KPR subsidi Bank BTN yang terkena efek pelemahan ekonomi akibat pandemi Covid-19 ini yang pada akhirnya berdampak pada usaha dan kondisi keuangan para debitur KPR subsidi tersebut. Atas dasar kondisi tersebut, Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru memberikan kesempatan kepada Debitur KPR subsidi Bank BTN untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kredit KPR subsidi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru tersebut.<sup>63</sup>

Dalam wawancara tersebut beliau juga menjelaskan bahwa pola restrukturisasi kredit terhadap debitur KPR subsidi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru diberikan sesuai ketentuan Bank BTN secara nasional dengan mempertimbangkan analisa Bank dan kemampuan debitur. Restrukturisasi kredit dapat diberikan setelah ada kesepakatan antara debitur KPR subsidi dan Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru, sesuai dengan kondisi dan profil debitur yang terdampak pandemi covid-19.

Debitur KPR subsidi wajib mengajukan permohonan restrukturisasi kredit dengan melampirkan dokumen yang lengkap dan menghubungi Staff bidang pelayanan pembayaran KPR Subsidi Bank Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru yang melayani para debitur khusus KPR subsidi dan dapat

---

<sup>63</sup> *Ibid*

mengajukan permohonan restrukturisasi kredit secara *online*. Selama pengajuan restrukturisasi kredit KPR subsidi diproses, debitur tetap melakukan pembayaran tepat waktu sesuai perjanjian awal agar terhindar dari pengenaan denda dan konsekuensi lainnya sesuai perjanjian pembiayaan. Periode restrukturisasi kredit untuk KPR subsidi dimulai pada tanggal 1 April 2020 sampai dengan tanggal 31 Maret 2021.

Lebih lanjutnya dalam wawancara penulis dengan *Customer Service* BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru beliau menjelaskan bahwa kebijakan restrukturisasi kredit yang dilaksanakan oleh Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru terhadap debitur KPR subsidi dilakukan dalam bentuk :<sup>64</sup>

1. Restrukturisasi kredit atau penundaan pembayaran angsuran bagi debitur KPR subsidi yang sumber penghasilannya terdampak langsung akibat pandemi covid 19, yaitu para pekerja/karyawan yang di PHK dan yang dirumahkan sementara oleh perusahaan tempatnya bekerja. Untuk karyawan yang telah di PHK oleh perusahaan tempatnya bekerja diberikan relaksasi berupa penundaan pembayaran hingga 12 (dua belas) bulan ke depan, terhitung sejak permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh debitur KPR subsidi tersebut disetujui oleh Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru selaku kreditur dan tidak dikenakan/dibebaskan dari pembayaran denda keterlambatan. Selama masa penundaan atau masa restrukturisasi

---

<sup>64</sup> *Ibid*



kredit pembayaran tersebut debitur KPR subsidi yang telah di PHK dari tempatnya bekerja tersebut, diharuskan untuk membayar biaya administrasi sebesar Rp.25.000 (dua puluh lima ribu rupiah) setiap bulannya, yang wajib dibayar setiap bulannya selama 12 (dua belas) bulan, pada saat penanda tanganan restrukturisasi kredit dalam bentuk perjanjian penundaan pembayaran angsuran selama duabelas bulan tersebut;

2. Bagi pekerja/karyawan yang dirumahkan sementara waktu diberikan restrukturisasi kredit dalam bentuk penundaan pembayaran angsuran selama 6 (enam) bulan ke depan sejak permohonan restrukturisasi kredit debitur tersebut disetujui oleh pihak Bank BTN. Selama masa penundaan pembayaran angsuran debitur KPR subsidi tersebut wajib membayar biaya administrasi sebesar Rp.50.000 (lima puluh ribu rupiah) tiap bulan, pada saat penanda tanganan perjanjian penundaan pembayaran angsuran selama enam bulan tersebut. Penundaan pembayaran angsuran selama enam bulan bagi pekerja/karyawan yang dirumahkan sementara oleh perusahaan tempatnya bekerja tersebut juga tidak dikenakan pembayaran denda keterlambatan;

Kesimpulannya menurut penulis adalah pemberian penundaan kredit berupa penundaan pembayaran angsuran bagi debitur KPR Subsidi sebagai karyawan maupun yang wirausaha, petani, nelayan tidak secara otomatis diberikan oleh Bank BTN tersebut. Akan tetapi debitur wajib terlebih dahulu

mengajukan permohonan restrukturisasi kredit ke Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru, dan pihak Bank BTN selaku kreditur, melakukan seleksi yang ketat terhadap permohonan restrukturisasi kredit tersebut yang diajukan oleh debitur KPR subsidi tersebut, dengan melakukan survei lapangan terlebih dahulu. Hanya bagi debitur yang benar-benar terdampak pandemi covid-19 baik secara langsung maupun tidak langsung yang akan disetujui permohonannya oleh Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru selaku kreditur. Bagi debitur yang tidak disetujui permohonan restrukturisasi kreditnya, wajib tetap membayar angsuran KPR subsidi nya seperti biasa sesuai perjanjian KPR subsidi yang telah disepakati antara Bank BTN selaku kreditur dan debitur KPR subsidi tersebut.

**B. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru Dalam Pelaksanaan Penundaan Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Nasabah Yang Terdampak Covid-19**

Debitur yang terdampak oleh pandemi covid-19 dengan nilai kredit di bawah Rp10 Miliar, antara lain pekerja baik tetap maupun informal, berpenghasilan harian, dan UMKM atau wirausaha diprioritaskan untuk memperoleh relaksasi kredit tersebut. Keringanan pembayaran angsuran dapat diberikan dalam periode waktu maksimum 1 tahun dalam bentuk penyesuaian pembayaran cicilan pokok atau bunga, perpanjangan waktu atau hal lain yang ditetapkan berdasarkan kebijakan bank. Debitur KPR subsidi juga perlu melakukan pengajuan permohonan restrukturisasi kredit kepada bank dengan

menyampaikan permohonan melalui saluran komunikasi perusahaan tempat debitur tersebut bekerja. Jika dilakukan secara kolektif seperti melalui perusahaan, maka direksi wajib memvalidasi data yang diberikan kepada bank atau *leasing*. Debitur yang tidak termasuk dalam persyaratan-persyaratan di atas, maka pihak bank memiliki kebijakan keringanan pembayaran angsuran tersendiri.<sup>65</sup>

**Tabel III.6**  
**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Apakah Bapak/Ibu Pelaku Usaha**  
**UMKM (*home industri, toko, pedagang pasar*)**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Iya	80 Orang	80%
2.	Tidak	20 Orang	20%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuisioner dapat disimpulkan bahwa 80 orang dari 100 orang responden atau 80% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa mereka adalah Pelaku Usaha UMKM seperti (*home industri, toko, pedagang pasar*), sedangkan 20 orang dari 100 orang responden atau 20% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa mereka adalah bukan dari Pelaku Usaha UMKM.

<sup>65</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 89



Dalam wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku *Costumer Service* dengan pertanyaan “apa saja dokumen yang harus dilengkapi calon debitur KPR subsidi untuk pengajuan permohonan restrukturisasi kredit?” beliau menjelaskan bahwa dalam pengajuan permohonan restrukturisasi kredit bagi debitur KPR subsidi, maka dokumen yang harus dilengkapi yaitu dokumen formulir diisi lengkap, Fotokopi KTP Pemohon, Fotokopi Surat Nikah/Cerai (bagi yang telah menikah/cerai), Fotokopi Kartu Keluarga, Fotokopi rekening koran, Fotokopi NPWP, Dokumen asli slip gaji terakhir, Fotokopi neraca laba rugi/informasi keuangan terakhir (bagi wira usaha), Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan izin-izin usaha (bagi wira usaha). :<sup>66</sup>

**Tabel III.7**

**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Penghasilan Nasabah Saat Pandemi Berlangsung**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Kurang dari 5 juta	85 Orang	85%
2.	5-10 juta	15 Orang	15%
3.	Lebih dari 10 juta	-	-
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

<sup>66</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuisioner dapat disimpulkan bahwa 85 orang dari 100 orang responden atau 85% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa penghasilan mereka pada saat pandemi berlangsung adalah kurang dari 5 juta, sedangkan 15 orang dari 100 orang responden atau 15% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa penghasilan mereka pada saat pandemi berlangsung adalah dari 5-10 juta dan tidak ada responden pemohon restrukturisasi yang memberikan jawaban lebih dari 10 juta.

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruktif dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri pembelian KPR tersebut, sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR harus untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak boleh untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.<sup>67</sup>

Berikut wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau dengan bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan

---

<sup>67</sup> Mulhadi, *Hukum Perusahaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2019, hlm. 31

Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*secara umum bagaimana mekanisme dan restrukturisasi kredit tersebut?*” beliau menjelaskan bahwa pembayaran atau kredit yang direstrukturisasi dapat ditetapkan lancar apabila diberikan kepada debitur yang terkena dampak Covid-19. Restrukturisasi kredit dilakukan mengacu pada POJK mengenai penilaian kualitas aset yakni dengan cara seperti penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunjangan pokok, pengurangan tunggakan bunga, penambahan fasilitas kredit/pembiayaan.<sup>68</sup>

Wawancara penulis selanjutnya dengan kepala OJK Provinsi Riau dengan bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru dengan pertanyaan “*bagaimana memperoleh lanjutan informasi dari OJK mengenai restrukturisasi kredit ini?*” beliau mengatakan bahwa OJK akan menyampaikan OJK *UPDATE* berisi informasi ringkas yang disampaikan melalui media resmi seperti akun media sosial instagram, facebook, twitter dan website resmi OJK.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Wawancara penulis dengan kepala OJK Provinsi Riau bersama bapak Yusri pada tanggal 2 Februari 2022 di kantor OJK Provinsi Riau Jalan Arifin Ahmad, Kota Pekanbaru

<sup>69</sup> *Ibid*



**Tabel III.8**

**Tanggapan Responden Penelitian Terkait Kebijakan Yang Diberikan Bank  
Kepada Nasabah Apakah Sangat Membantu Bapak/Ibu Pada Masa Pandemi Ini**

No.	Alternatif Jawaban	Jumlah	Presentase (%)
1.	Tidak Membantu	2 Orang	2%
2.	Sangat Membantu	98 Orang	98%
<b>Jumlah</b>		100 Orang	100 %

*Sumber : Data Olahan Responden Penelitian Tahun 2022*

Berdasarkan tabel di atas yaitu hasil tanggapan responden penelitian melalui kuisioner dapat disimpulkan bahwa 2 orang dari 100 orang responden atau 2% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa kebijakan yang diberikan oleh Bank tidak membantu nasabah pada masa pandemi ini, sedangkan 98 orang dari 100 orang responden atau 98% pemohon restrukturisasi memberikan jawaban bahwa kebijakan yang diberikan oleh Bank sangat membantu nasabah pada masa pandemi ini.

Keberlakuan restrukturisasi kredit pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 berlaku pada seluruh kredit yang disediakan oleh bank meskipun hal tersebut tidak dijelaskan secara rinci pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020. Sehingga dapat disimpulkan bahwa peraturan tersebut juga berlaku pada debitur KPR yang terdampak COVID-19 dan dapat mengajukan restrukturisasi kredit terhadap fasilitas KPR bagi debitur

yang mengalami kesulitan untuk melakukan pelunasan terhadap kewajiban pembayaran KPR yang dimiliki debitur.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada masa pandemi ini tentu banyak sekali hambatan karena banyak masyarakat yang mengeluh akan ekonomi yang turun dratis. Kemudian bank memberikan kebijakan untuk masyarakat yang terdampak Covid-19 ini seperti memberikan penundaan kredit bagi debitur KPR bank. Tentunya dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit ini ada beberapa hambatan-hambatan yang dialami oleh bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru.

Berikut wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudara Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru mengenai “*apa saja hambatan-hambatan yang dialami oleh Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit ini?*” beliau menjelaskan dalam wawancara ini bahwa hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru sebagai kreditur dalam pelaksanaan kebijakan restrukturisasi kredit terhadap debitur KPR subsidi pada masa pandemi covid 19 dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu hambatan eksternal yakni hambatan yang berasal dari luar, yaitu datangnya dari debitur KPR subsidi tersebut. Sedangkan hambatan internal adalah hambatan yang datang dari dalam manajemen Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru sendiri, yang dalam melaksanakan

kebijakan restrukturisasi kredit tidak memiliki petunjuk teknis pelaksanaan yang baku dan terperinci.<sup>70</sup>

Sehingga penerapan pelaksanaan pemberian restrukturisasi kredit terhadap debitur KPR Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru didasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan khusus pihak pimpinan manajemen Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dan juga didasarkan kepada subjektivitas dari pimpinan manajemen Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dalam menilai permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh debitur KPR subsidi Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru.<sup>71</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dengan saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru mengenai hambatan-hambatan yang dihadapi Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan penundaan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh nasabah yang terdampak Covid-19, yakni sebagai berikut :<sup>72</sup>

1. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang menjadi permasalahan dalam pemberian restrukturisasi kredit pada Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru yang bersumber dari debitur adalah karena banyak debitur yang tidak

---

<sup>70</sup> Wawancara penulis dengan pihak bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bersama saudari Martia selaku *Costumer Service* pada tanggal 31 Januari 2022 di bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru

<sup>71</sup> *Ibid*

<sup>72</sup> *Ibid*



memahami tentang ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di dalam kredit perbankan, sehingga tidak mengetahui secara mendetail tentang ketentuan relaksasi kredit di bidang KPR subsidi tersebut. Oleh karena itu para debitur KPR subsidi tidak mengetahui bagaimana cara mengajukan relaksasi kredit KPR subsidi ke Bank tersebut meskipun pihak Bank BTN selaku kreditur sudah melakukan penjelasan melalui situs resmi pada Bank BTN tersebut.

Selain itu Debitur yang telah di PHK oleh perusahaan tempatnya bekerja yang mengajukan permohonan restrukturisasi kredit oleh pihak manajemen diputuskan untuk tidak disetujui pemberian restrukturisasi kreditnya, karena dipandang tidak potensial dalam melanjutkan pembayaran angsuran KPR subsidiya tersebut. Debitur yang telah di PHK tersebut ada juga yang memutuskan untuk menghentikan pembayaran KPR subsidiya tersebut, sehingga pihak bank mengalami kesulitan dalam mempertahankan aset yang telah disalurkan.

Untuk konsumen yang statusnya dirumahkan sementara oleh perusahaan tempatnya bekerja maka pengajuan permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh debitur tersebut oleh pihak manajemen Bank BTN dilakukan penurveian lapangan terhadap kondisi ekonomi dan kondisi lingkungan dari debitur tersebut, serta dengan melakukan penurveian terhadap harta benda milik debitur

yang telah dirumahkan sementara tersebut. Berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan oleh surveyor Bank BTN tersebut maka pihak manajemen mengadakan rapat komite kredit untuk memutuskan apakah permohonan debitur tersebut dapat disetujui atau ditolak.

Bagi debitur yang permohonan restrukturisasi kreditnya ditolak oleh pihak Bank BTN ini maka debitur tersebut wajib untuk melanjutkan seperti biasa pembayaran angsuran KPR subsidiya, dan apabila dalam tiga bulan terjadi tunggakan terhadap debitur tersebut maka akan dilakukan somasi terhadap debitur dengan mengirimkan surat somasi ke debitur tersebut.

Debitur yang disetujui permohonan restrukturisasi kreditnya masih dikelompokkan kepada bentuk restrukturisasi yang diterima oleh debitur KPR subsidi tersebut yang dapat berupa pengurangan atau penghapusan bunga dan denda, penundaan pembayaran angsuran selama 6 sampai 12 bulan bergantung kepada penilaian dari manajemen Bank BTN dan juga klasifikasi pemberian restrukturisasi kredit tersebut yang berupa debitur yang masih baru pembayaran angsurannya yaitu pembayaran angsuran debitur pertama sampai dengan kedua belas.

Berdasarkan hambatan eksternal yang dihadapi oleh Bank BTN Cabang Panam Kota Pekanbaru maka hambatan yang terbesar adalah debitur yang tidak mampu lagi melaksanakan pembayaran angsuran

KPR subsidi tersebut dan telah mengajukan permohonan memutuskan lanjutan pembayaran angsuran KPR subsidi dari debitur tersebut. Selanjutnya hambatan lain dari konsumen berasal dari debitur yang diberikan restrukturisasi kredit hingga 6-12 bulan ke depan yang juga belum mampu memenuhi kewajiban untuk melanjutkan pembayaran KPR subsidinya tersebut.

## 2. Faktor Internal

Pada prinsipnya standar operasional prosedur (SOP) yang dijalankan oleh pihak Bank BTN untuk pemberian restrukturisasi kredit secara umum terhadap debitur yang menunggak adalah dilakukan dengan cara mengunjungi debitur tersebut dan melakukan pensusurveian terhadap kelayakan debitur dalam memperoleh restrukturisasi kredit berupa perpanjangan waktu kredit. Pada umumnya surveyor bank akan melakukan pensusurveian terhadap prospek usaha, aset maupun kapital yang dimiliki oleh debitur yang akan diberikan restrukturisasi kredit karena menunggak dalam pembayaran kreditnya.

Setelah dilakukan pensusurveian oleh pihak survei maka akan dilakukan kredit komite *meeting* di kantor Bank BTN selaku kreditor yang dipimpin oleh kepala cabang Bank BTN tersebut. Apabila debitur dinyatakan layak untuk diberikan restrukturisasi kredit secara umum maka pihak bank akan memanggil debitur tersebut dan melakukan perjanjian restrukturisasi kredit yang baru terhadap debitur tersebut.



Namun di dalam pemberian restrukturisasi kredit bagi debitur KPR subsidi yang terdampak covid-19 Bank BTN tidak memiliki standar operasional (SOP) khusus, sehingga pemberian kebijakan restrukturisasi kredit bagi debitur KPR subsidi terdampak covid-19 dilakukan dengan cara SOP restrukturisasi kredit secara umum. Hal ini merupakan suatu hambatan bagi pihak manajemen Bank BTN karena tidak ada pengaturan hukum yang jelas dan terperinci tentang petunjuk pelaksanaan (juklak) maupun petunjuk teknis (juknis) dalam rangka pemberian restrukturisasi kredit bagi debitur KPR subsidi yang terdampak covid-19.

Hambatan internal yang dihadapi oleh Bank BTN terutama karena tidak adanya petunjuk pelaksanaan teknis yang baku dalam hal pemberian relaksasi kredit yang dilakukan terhadap debitur. Dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit yang diputuskan oleh manajemen Bank BTN pihak manajemen melakukan *credit commite meeting* terhadap setiap permohonan yang diajukan oleh debitur KPR subsidi Bank BTN.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis memberikan kesimpulan dalam penelitian ini yakni sebagai berikut :

1. Pelaksanaan restrukturisasi kredit di masa pandemi covid-19 kepada debitur KPR subsidi yang diterapkan bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru bahwa Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru melaksanakan kebijakan pemerintah dalam hal pemberian restrukturisasi kredit yakni membuat aturan sendiri secara internal yaitu diberikan kepada debitur yang selama ini dipandang melaksanakan kewajiban pembayaran angsurannya dengan lancar dan terdiri dari dua kelompok yaitu kelompok debitur dengan angsuran 1 sampai dengan 6 bulan dan kelompok debitur 6 sampai dengan 12 bulan.
2. Hambatan-hambatan yang dihadapi bank sebagai kreditur terhadap pelaksanaan kebijakan restrukturisasi kredit dimasa pandemi covid-19 terhadap debitur KPR Subsidi di Bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru adalah faktor eksternal berasal dari debitur KPR subsidi yang tidak memiliki alasan-alasan pendukung yang kuat untuk diberikan restrukturisasi kredit KPR subsidi. Faktor internal yang berasal dari manajemen bank BTN itu sendiri yang tidak memiliki petunjuk teknis tertulis secara khusus tentang tata cara dan kriteria standar penilaian dalam pelaksanaan pemberian restrukturisasi kredit terhadap debitur KPR subsidi pada bank BTN tersebut.

## B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini yakni sebagai berikut :

1. Sebaiknya dalam penerapan restrukturisasi kredit oleh bank BTN kepada debitur KPR subsidi dilakukan secara transparan, khususnya kepada debitur KPR subsidi yang jangka waktu kreditnya sudah berada dalam jangka waktu di atas satu tahun hingga dua tahun dengan memperhatikan prospek potensi sumber penghasilan debitur KPR subsidi tersebut dikemudian hari setelah diberikan restrukturisasi kredit.
2. Hendaknya hambatan eksternal maupun internal yang dihadapi oleh bank BTN cabang Panam Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan pemberian restrukturisasi kredit terhadap debitur KPR subsidi tidak dijadikan alasan untuk tidak melaksanakan kebijakan restrukturisasi kredit tersebut. Namun dilakukan seleksi yang ketat dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan keadilan terhadap debitur KPR subsidi yang dipandang layak untuk diberikan restrukturisasi kredit dimasa pandemi Covid-19 ini.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Budi Untung, *Analisis Kredit Perbankan Tinjauan Secara Legal*, Andi Offset, Yogyakarta, 2019.
- Djohan Sudaryanto, *Dasar-dasar Hukum Jaminan Kebendaan*, Nusa Media, Jakarta, 2019.
- Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Hermawan Suyatno, *Prosedur Eksekusi Objek Jaminan Kredit oleh Pihak Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 2019.
- Kasmir, *Pemasaran Bank*, Prenada Media, Jakarta, 2012.
- , *Manajemen Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Masri Singarimbun, Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, 1999.
- Marwanto Arifin, *Hukum Jaminan Kredit Pada Bank*, Persada Aksara, Jakarta, 2019.
- Mudrajad Kuncoro, *Manajemen Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Muslimin, *Pengantar Kewirausahaan*, Alauddin Press, Makasar, 2010.

Muhamad Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019.

Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.

Muhammad Siswanto, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2018.

Muhammad Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.

Mulhadi, *Hukum Perusahaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2019.

Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, 2019.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2008.

Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.

Ridwan Syahrani, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000.

Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum ( Suatu Pengantar )*, Liberty, Yogyakarta, 2000.

-----, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.

Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014.

Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

Yudha Ramelan, *Penerapan Saksi Pidana Korporasi Pada Bank Dan Implikasinya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019.

## 2. Jurnal dan Artikel

Dhevi Nayasari Sastradinata, Bambang Eko Muljono, *Analisis Hukum Relaksasi Kreadit Saat Pandemi Corona Dengan Kelonggaran Kredit Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020*, Jurnal Sains Sosio Humaniora, Vol. 2, No. 2, 2019.

Fadli Alanshari, *Prosedur pemberian kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*, Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan, 2019.

Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015.

Panji Baskhara, *Daftar Terbaru Perusahaan Leasing Beri Keringanan Kredit di Tengah Wabah Virus Corona*, Jurnal Ilmu Hukum, 2(5), 2020.

Rosyidi Hamzah, *Penerapan Azas Kekeluargaan dan Keadilan Pada Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Pembiayaan Perumahan di Indonesia*, *Journal of Economic, Business and Accounting*, Vol. 3 No. 2, Juni 2020..

Suryanti dan Yayat Sudrajat, *Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang*, Jurnal Unsub, Vol.1 No.2, 2019.

Teguh Rama Prasja, Rosyidi Hamzah dan Surizki Febrianto, *Take Over Rumah Sejahtera Tapak Sesuai Dengan Pasal 17 Angka 4 Huruf B Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2014*, Jurnal Kodifikasi, Vol. 4, No. 1, Januari 2022.

Yenti Sumarni, *Pandemi Covid-19: Tantangan Ekonomi Dan Bisnis*, Al-Intaj, Vol. 6 No. 2, 2020.



### 3. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Bank Indonesia No. 13/18DPHS/2017 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11/POJK.03/2020 tentang stimulus perekonomian nasional.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Counter Cyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 48/2020).

### 4. Kamus dan Internet

Dedi, *Kredit Perumahan BTN*, Newswire-bisnis.com , diakses 29 Maret 2021.

Chintya Maretha, *Hal-Hal Yang Perlu Diketahui Tentang KPR*, <https://glints.com/id>, diakses 29 Maret 2021

Gunawan, *Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, <https://perkim.id-kpr>, diakses 29 Maret 2021.

Januar Rizki, *Kebijakan Restrukturisasi Kredit Akibat Covid-19*, <m.hukumonline.com>, diakses 3 Februari 2022.

Muhammad Idris, *Maksud Restrukturisasi*, <Sikapuangmu.ojk.go.id>, diakses 29 Maret 2021.

Tim Penyusun KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi ke IV*, Balai Pustaka, Jakarta, 2008.

Usman Ali, *Teknik Pengumpulan Dan Analisis Data Kualitatif*, diakses 3 Februari 2022.

Yohana Artha, *Sektor Perumahan Masih Tumbuh Saat Pandemi*, <m.republika.co.id>, diakses 29 Maret 2021.